

**EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations
du Conseil de Communauté**

N° délib. : 000540

Séance du mercredi 25 juin 2008

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la C.C.I.D –
46 avenue Villarceau à Besançon,
sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 138

Étaient présents : Amagney : Thomas JAVAUX Arguel : André AVIS Audeux : Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : Jacques THIEBAUT (représenté par M. Jean-Pierre BASSELIN) Auxon-Dessus : Geneviève VERRO Avanne Aveney : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD Besançon : Hayatte AKODAD, Eric ALAUZET, Frédéric ALLEMANN, Catherine BALLOT, Teddy BENETEAU de LAPRAIRIE (jusqu'au rapport 2.11), Nicolas BODIN, Pascal BONNET, Patrick BONTEMPS (à partir du rapport 1.1.10), Martine BULTOT (à partir du rapport 1.1.10), Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI, Jean-Jacques DEMONET, Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT (à partir du rapport 1.1.2), Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN, Abdel GHEZALI, Philippe GONON, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Nicolas GUILLEMET, Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Sylvie JEANNIN, Solange JOLY (jusqu'au rapport 2.11), Jean-Sébastien LEUBA, Christophe LIME, Michel LOYAT (à partir du rapport 2.5), Jacques MARIOT (jusqu'au rapport 3.5), Annie MENETRIER, Carine MICHEL, Franck MONNEUR (à partir du rapport 1.1.2), Nohzat MOUNTASSIR, Jacqueline PANIER, Elisabeth PEQUIGNOT (à partir du rapport 1.1.2), Danièle POISSENOT (à partir du rapport 1.1.2), Françoise PRESSE, Béatrice RONZI, Jean ROSSELOT (à partir du rapport du rapport 1.1.5), Jean-Claude ROY, Joëlle SCHIRRER (jusqu'au rapport 2.11), Marie-Noëlle SCHOELLER (jusqu'au rapport 2.4), Corinne TISSIER, Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN (à partir du rapport 2.5) Boussières : Bertrand ASTRIC, Roland DEMESMAY Brailans : Alain BLESSEMAILLE (à partir du rapport 2.1) Busy : Philippe SIMONIN (à partir du rapport 1.1.4) Chaleze : Christophe CURTY Chalezeule : Raymond REYLE (à partir du rapport 1.1.2) Champagny : Claude VOIDEY (à partir du rapport 1.1.2) Champvans les Moulins : Jean-Marie ROTH Chatillon le Duc : Philippe GUILLAUME Chaudfontaine : Christiane BEUCLER (jusqu'au rapport 2.5) Chemaudin : Bruno COSTANTINI Dannemarie sur Crête : Gérard GALLIOT (représenté par Jean-Claude FORESTIER) Deluz : Sylvaine BARASSI Ecole Valentin : André BAVEREL (jusqu'au rapport 3.1), Yves GUYEN (à partir du rapport 1.1.2) Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER Franois : Françoise GILLET, Claude PREIONI Gennes : Jean SIMONDON (jusqu'au rapport 2.4) Grandfontaine : François LOPEZ, Laurent SANSEIGNE La Chevillotte : Jean PIQUARD La Vèze : Jacques CURTY Larnod : Gisèle ARDIET (représenté par M. Hugues TRUDET) Le Gratteris : Cédric LINDECKER Mamirolle : Daniel HUOT, Didier MARQUER Marchaux : Bernard BECOULET Mazerolles le Salin : Daniel PARIS Miserey Salines : Marcel FELT, Denis JOLY Montfaucon : Michel CARTERON, Pierre CONTOZ (représenté par M. Hervé TOURNOUX) Montferrand le Château : Marcel COTTINY, Pascal DUCHEZEAU Morre : Jean-Michel CAYUELA (à partir du rapport 1.1.2) Nancray : Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET (représenté par M. Patrick LAMBERT-COUCOT jusqu'au rapport 1.2.3) Noironte : Bernard MADOUX Novillars : Philippe BELUCHE (jusqu'au rapport 2.11), Bernard BOURDAIS Osselle : Jacques MENIGOZ Pelousey : Catherine BARTHELET (à partir du rapport 1.1.2), Claude OYTANA (à partir du rapport 1.1.2) Pirey : Robert STEPOURJINE Pouilley les Vignes : Jean-Marc BOUSSET Pugey : Marie-Noëlle LATHUILIERE Rancenay : Michel LETHIER Roche lez Beaupré : Stéphane COURBET, Jean-Pierre ISSARTEL Routelle : Claude SIMONIN Saône : Maryse BILLOT, Alain VIENNET Serre les Sapins : Gabriel BAULIEU Tallenay : Jean-Yves PRALON Thisse : Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH Thoraise : Jean-Michel MAY Torpes : Bernard LAURENT Vaire Arcier : Patrick RACINE Vaire le Petit : Michèle DE WILDE Vaux les Prés : Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 1.1.5) Vorges les Pins : Charles BATISTE (représenté par M. Patrick VERDIER)

Étaient absents : Auxon-Dessous : Jacques CANAL Auxon-Dessus : Serge RUTKOWSKI Besançon : Françoise BRANGET, Yves-Michel DAHOUI, Didier GENDRAUD, Fanny GERDIL, Jean-François GIRARD, Lazhar HAKKAR, Michel OMOURI, Edouard SASSARD Beure : Philippe CHANEY, Auguste KOELLER Champoux : Thierry CHATOT Chatillon le Duc : Denis GALLET Chaucenne : Bernard VOUGNON Chemaudin : Gilbert GAVIGNET Dannemarie sur Crête : Jean-Pierre PROST Morre : Gérard VALLET Pirey : Jacques COINTET Pouilley les Vignes : Jean-Michel FAIVRE Serre les Sapins : Christian BOILLEY

Secrétaire de séance : Béatrice RONZI

Mandants : F. BRANGET, T. BENETEAU (à partir du rapport 3.1), Y-M DAHOUI, J-F GIRARD, L. HAKKAR, M-N SCHOELLER (à partir du rapport 2.5), N. WEINMAN (jusqu'au rapport 2.4), B. VOUGNON, C. BEUCLER (à partir du rapport 2.6), G. GAVIGNET, G. VALLET, J. COINTET, J-M FAIVRE

Mandataires : P. BONNET, M. BULTOT, F. MONNEUR, J-L FOUSSERET, J-C ROY, S. JEANNIN, S. JEANNIN, B. MADOUX, B. BECOULET, G. BAULIEU, J-M CAYUELA, R. STEPOURJINE, J-M BOUSSET

Objet : ZAC des Marnières : désignation d'un aménageur

ZAC des Marnières : désignation d'un aménageur

Rapporteur : M. Jean-Pierre MARTIN, Vice-Président

Inscription budgétaire	
PPIF 2008/2011 :	Dépenses inscrites au PPIF : 2 730 000 € Recettes inscrites au PPIF : 2 000 000 € Bilan d'opération inscrit au PPIF : - 730 000 € Bilan d'opération proposé : 0 € <i>Une révision du PPIF sera nécessaire</i>

Résumé :

Suite à la création en mars 2006 de la ZAC des Marnières sise sur la commune de Chalezeule, en vue de la constitution d'un pôle commercial important à l'Est de l'agglomération (création d'environ 33 000 m² de surfaces de ventes nouvelles), il a été décidé d'en confier la réalisation à un aménageur par le biais d'une concession d'aménagement. La consultation en vue du choix de cet aménageur a été lancée en mars 2007 et s'est poursuivie jusqu'à ce jour par une phase de négociations. Celles-ci ont récemment abouti avec la société SEGECE qui a présenté la meilleure offre, tant sur les plans urbain et environnemental, commercial, que financier. Il est donc proposé de confier l'opération à la société SEGECE et d'autoriser le Président à signer le traité de concession.

I. Rappel des objectifs et du programme de l'opération

La zone des Marnières couvre 30 ha sur la commune de Chalezeule, au sud de la RD683. Elle a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du 26 avril 2002.

Les objectifs poursuivis par le Grand Besançon pour cette opération sont les suivants :

- Rééquilibrer l'offre commerciale de l'agglomération par le renforcement du pôle économique de l'Est bisontin, en complément des offres du centre-ville, de Châteaufarine et de Valentin, conformément aux objectifs du Schéma Directeur de l'Agglomération Bisontine (S.D.A.B.) approuvé le 8 mars 2002 ;
- Restructurer un espace urbain développé sans grande cohérence et nécessitant une requalification profonde, en recentrant la vocation de ce secteur vers un usage commercial ;
- Contribuer à la requalification de l'entrée Est de l'agglomération, en complément des aménagements routiers conséquents engagés par le Grand Besançon sur la RD683 ;
- Valoriser le développement et le renouvellement urbain sur le corridor du futur TCSP pour favoriser le report modal ;
- S'inscrire dans une logique de développement durable exemplaire par les solutions urbanistiques, architecturales et environnementales apportées ;
- Contribuer à la création d'emplois, avec un objectif de 500 emplois supplémentaires dans la ZAC.

Pour atteindre ces objectifs, le programme prévisionnel de la ZAC prévoit la création d'environ 33 000 m² de surfaces de vente nouvelles (en complément des 17 000 m² existants), dont 13 000 m² à créer au titre du projet d'extension porté par le Groupe Carrefour (seul ou en copropriété) sur les terrains lui appartenant (hyper, galerie, et moyenne surface) et 20 000 m² dans la partie Ouest restructurée.

II. Avancement de l'opération et de la consultation d'aménageurs

Par délibération en date du 31 mars 2006, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création et créé la ZAC des Marnières sur une superficie d'environ 30 hectares.

Le 26 juin 2006, le conseil communautaire a décidé d'autoriser le Président à lancer une procédure de publicité et mise en concurrence préalable à la désignation d'un aménageur chargé de la réalisation de la ZAC au travers d'une concession d'aménagement, et ce conformément aux articles L. 300-4, L. 300-5 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Un avis d'appel public à candidature précisant les caractéristiques essentielles de l'opération projetée, c'est-à-dire son objet, sa localisation et les principes de son financement a fait l'objet des publications suivantes :

- BOAMP : le 14 avril 2007,
- La plateforme web marchés publics du Grand Besançon : le 19 avril 2007,
- Journal Officiel de l'Union Européenne : le 20 avril 2007,
- Le Moniteur des Travaux Publics : le 20 avril 2007.

Un dossier de consultation précisant les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetées, et les conditions de mise en œuvre de l'opération a été élaboré et transmis à tous les aménageurs en faisant la demande.

A l'expiration du délai imparti pour solliciter le dossier de consultation, 14 sociétés se sont manifestées. Après un nouveau délai permettant la remise des offres, ont déposé une proposition les candidats suivants :

- IGC Promotions,
- SEGECE/KLEPIERRE,
- SODITHIS,
- CORIO-BREMOND.

Conformément à l'article R.300-8 du Code de l'Urbanisme, une commission spécifique a été constituée par délibération du 26 juin 2006 en vue du choix de l'aménageur de la ZAC ; ses membres ont été désignés par délibérations des 26 juin 2006 et du 18 avril 2008.

Après analyse des diverses propositions et avis de cette commission (ci-joint) qui a procédé à l'audition des candidats, le Président a décidé d'engager des négociations avec l'équipe SEGECE. Au regard de l'issue de ces négociations, le Président propose la signature d'un traité de concession avec SEGECE.

III. Nature des missions confiées à l'aménageur et projet SEGECE

Les missions confiées à l'aménageur consistent principalement à :

- réaliser l'ensemble des études urbaines et techniques nécessaires à l'opération et conduire les procédures,
- acquérir l'ensemble du foncier privé nécessaire, éventuellement le démolir et dépolluer,
- acquérir auprès du Grand Besançon les biens que l'agglomération a ou aura acquis, et particulièrement ceux des associations SPA et Julienne Javel, [et apporter les réseaux sur les terrains permettant le transfert de ces activités au sein même de la ZAC],
- participer au financement d'une partie de l'opération de l'entrée Est réalisée ou à réaliser par le Grand Besançon, pour environ 2,1 M€,
- réaliser l'opération Giratoire de Port Arthur sur la RD683 en entrée Est de la ZAC, et la financer pour 90%,
- réaliser l'ensemble des terrassements, voiries, espaces publics et réseaux divers internes à la ZAC,
- mettre à disposition du Grand Besançon les emprises nécessaires au futur TCSP d'agglomération.

Au delà de ces activités d'aménagement et hors traité de concession, l'aménageur est autorisé à travers son activité de promotion/gestion à :

- construire les bâtiments commerciaux et stationnements, les mettre en location et en assurer la gestion locative,
- assurer à long terme la gestion et l'entretien des espaces internes à l'opération (parkings, espaces publics, bâtiments).

Le projet proposé par SEGECE présente les grandes caractéristiques suivantes :

- ⇒ Bilan d'aménagement équilibré avec présentation d'engagements sur les montants des participations d'urbanisme et des coûts fonciers attendus par la CAGB, conformément au cahier des charges ;
- ⇒ Projet urbain, architectural et paysager ambitieux, mettant l'accent sur le rapport au paysage (ouverture de perspectives vers les collines, nombreuses plantations, végétalisation des toitures visibles et exposées au Nord, limitation de la pollution nocturne), sur les continuités des cheminements doux et transports collectifs (mail piéton couvert, multiplication des arrêts de TC...), sur des espaces publics généreux ;
- ⇒ Traitement environnemental exemplaire : enveloppe bioclimatique pour tous les bâtiments, panneaux solaires pour les toitures bien exposées, récupération des eaux pluviales pour les usages techniques et infiltration des eaux complémentaires par des solutions alternatives (noues), choix privilégié pour des matériaux sains, recyclables ou renouvelables, recours à la filière bois ;
- ⇒ Programmation commerciale à dominante « équipement de la maison » (plus de 50% des enseignes envisagées) et « le sport et les loisirs » (33%), avec un complément sur « l'équipement de la personne » ;
- ⇒ Proposition d'intervention en qualité d'ensemblier (aménagement et promotion du site), ce qui permettra d'assurer la cohérence urbanistique et commerciale de la ZAC et sa gestion dans la durée.

Conformément aux objectifs du Grand Besançon, cette opération sera réalisée avec un souci de promotion de l'insertion par l'emploi, d'une part pour la réalisation des travaux d'aménagement (7% des journées de travail réalisée par des publics en insertion), et d'autre part pour favoriser, pour les commerces installés, le recrutement local et l'insertion des jeunes sans qualification.

NB : Une annexe au traité de concession est jointe au présent rapport.

Au regard de ces caractéristiques globales et plus particulièrement de la qualité du projet urbain et des engagements financiers vis à vis du Grand Besançon, la proposition SEGECE a été reconnue la meilleure.

IV. Approche financière

Le projet de traité de concession donne lieu aux participations financières suivantes :

- L'aménageur versera à la Communauté d'Agglomération une participation globale et forfaitaire d'un montant de 2 109 104 € hors taxes, à laquelle s'ajoute une majoration forfaitaire de 82 000 € hors taxes se substituant à toute formule d'actualisation ou d'indexation de prix. En contrepartie la CAGB réalisera les ouvrages structurants de l'Entrée Est (dont les giratoires de Palente et de Marchaux), le giratoire de Marnières Sud, l'élargissement et la requalification de la RD 683.
- Le Grand Besançon versera à l'aménageur une participation globale et forfaitaire d'un montant de 166 968 € hors taxes, à laquelle s'ajoute une majoration forfaitaire de 15 000 € hors taxes se substituant à toute formule d'actualisation ou d'indexation de prix. En contrepartie, l'aménageur réalisera le giratoire de Port Arthur, dont les usages et capacités excèdent les seuls besoins de la ZAC.

- Conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, la CAGB signera une convention avec le Groupe Carrefour conduisant celui-ci à verser une participation aux équipements publics en nature notamment sous la forme d'une cession à l'euro symbolique à l'aménageur d'une emprise foncière d'environ 45 000 m², et d'une cession à l'agglomération de terrains complémentaires nécessaires aux équipements de la zone et à la relocalisation de certaines activités existantes.

L'aménageur acquerra également auprès du Grand Besançon les terrains dont il est ou sera propriétaire, y compris ceux de Julienne Javel dont le Grand Besançon prendra en charge la relocalisation, et ceux de la SPA déjà acquis par l'agglomération. Ces acquisitions seront réalisées pour un montant forfaitaire de 5 150 000 € hors taxes, auquel s'ajoute une majoration forfaitaire de 280 000 € hors taxes se substituant à toute formule d'actualisation ou d'indexation de prix, et compensant ainsi les dépenses que le Grand Besançon aura pu réaliser pour relocaliser ces deux associations.

L'essentiel des risques est assuré par l'aménageur. Sous réserve que les diagnostics pollutions en cours de réalisation confirment l'inexistence de pollution viciant la qualité des sols, la CAGB prendra en charge les risques liés aux pollutions des sols sur les terrains qu'elle cédera à l'aménageur, c'est-à-dire les emprises de la SPA, de l'association JAVEL et de la parcelle cadastrée A0 261 pour une contenance de 600 m².

Au final, l'opération sera financièrement globalement neutre pour le Grand Besançon, même si un décalage dans le temps est constaté entre les dépenses engagées et les recettes perçues.

A noter qu'au titre du PPIF 2008-2011 approuvé, sont inscrits :

- 2 M€ de recettes au titre de l'Entrée Est,
- 2,73 M€ de dépenses au titre du parc commercial.

Il sera donc nécessaire de mettre à jour le PPIF lors de sa prochaine révision.

V. Mise en oeuvre et calendrier

Le calendrier de l'opération est établi sur 8 ans à compter de la signature du traité de concession, avec un objectif de début de travaux mi 2010 et une ouverture des commerces en deux phases envisagées pour fin 2013 et mi 2015.

De ce fait la durée du traité de concession a été fixée à 8 ans.

L'exercice des droits et obligations résultant du traité sera subordonné à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Le Grand Besançon aura signé avec l'Immobilière Carrefour un protocole d'accord établissant les modalités de mise à disposition des terrains nécessaires à l'opération dont cette dernière est propriétaire, dont les terrains directement supports du parc commercial évoqués ci-après et ceux envisagés pour la relocalisation des associations SPA et Javel,
- SEGECE aura signé avec l'Immobilière Carrefour une promesse synallagmatique de vente pour les terrains propriété de cette dernière et directement supports du parc commercial
- Le Grand Besançon aura approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC par une délibération purgée de tout recours,
- La présente délibération sera purgée de tout recours, déféré et retrait.

VI. Délibération

- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;
- **VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4, L.300-5 et suivants ;
- **VU** la délibération du 31 mars 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC dite des Marnières et créant ladite ZAC ;

- **VU** la délibération du 26 juin 2006 autorisant Monsieur le Président à procéder au lancement d'une procédure de publicité et mise en concurrence préalable à la désignation d'un aménageur et créant la commission prévue à l'article R. 300-8 du Code de l'urbanisme et actualisant la composition de celle-ci ;
- **VU** les avis émis par la commission prévue à l'article R. 300-8 du Code de l'urbanisme le 28 novembre 2007 et le 20 décembre 2007.

Ceci exposé, à l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur la désignation de la société **SEGECE** comme titulaire de la concession d'aménagement de la **ZAC des Marnières**,
- se prononce favorablement sur le projet de traité de concession d'aménagement annexé à la présente délibération,
- autorise **Monsieur le Président** à signer avec la société **SEGECE** le traité de concession d'aménagement pour la **ZAC des Marnières**, (Cette signature interviendra après que la présente délibération ait été transmise à la Préfecture au titre du contrôle de légalité)
- charge le **Président** de l'exécution de la présente délibération,
- demande à la commune de Chalezeule de déléguer le **Droit de Préemption Urbain** dans le périmètre de la **ZAC** au profit de la société **SEGECE**, aménageur concessionnaire de la **ZAC** une fois le traité de concession exécutoire.

Pour extrait conforme,

Le Président



Préfecture de la Région Franche-Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité DCTCJ

Reçu le - 1 JUIL. 2008

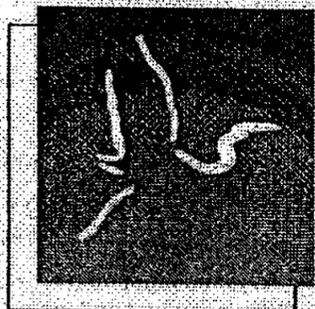
Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 122

Contre : 0

Abstention : 0

**Grand
Besançon**



PROJET

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DES MARNIERES**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND BESANCON**

SEGECE

Version au 09 juin 2008

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
TITRE 1ER : MODALITES GENERALES	4
ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION	4
ARTICLE 2 : DOCUMENTS CONTRACTUELS	4
ARTICLE 3 : MISSIONS DE L'AMENAGEUR	5
ARTICLE 4 : MISSIONS DE LA CAGB	7
ARTICLE 5 : MODALITES D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	9
ARTICLE 6 : SPA ET ASSOCIATION JAVEL	10
TITRE 2 : REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS	11
ARTICLE 7 : PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION	11
ARTICLE 8 : MODALITES GENERALES DE PASSATION DES CONTRATS CONCLUS PAR LE CONCESSIONNAIRE	11
ARTICLE 9 : EXECUTION DES TRAVAUX	12
ARTICLE 10 : CESSION, CONCESSION ET LOCATION DES IMMEUBLES	12
ARTICLE 11 : PROJETS DE CONSTRUCTION DES TIERS	13
TITRE 3. REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES	14
ARTICLE 12 : REMISE DES OUVRAGES	14
ARTICLE 13 : ENTRETIEN DES OUVRAGES	15
TITRE 4. DISPOSITIONS FINANCIERES	16
ARTICLE 14 : FINANCEMENT DE L'OPERATION	16
ARTICLE 15 : COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	17
ARTICLE 16 : PREVISIONS BUDGETAIRES	18
ARTICLE 17 : GARANTIES DE L'AMENAGEUR	18
ARTICLE 18 : ASSURANCES	18
ARTICLE 19 : PERSONNEL	18
TITRE 5. DISPOSITIONS DIVERSES	19
ARTICLE 20 : DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT	19
ARTICLE 21 : RACHAT - DECHEANCE	19
ARTICLE 22 : CONDITIONS SUSPENSIVES	20
ARTICLE 23 : MODIFICATIONS IMPOSEES A L'AMENAGEUR	21
ARTICLE 24 : SORT DES ACQUISITIONS EN CAS DE NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES OU DE RESOLUTION DU PRESENT CONTRAT DE CONCESSION	22
ARTICLE 25 : PENALITES	22
ARTICLE 26 : PROPRIETE DES DOCUMENTS	22
ARTICLE 27 : SUBSTITUTION	22
ARTICLE 28 : GENERALITES	23

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par son Président, Jean-Louis FOUSSERET, dûment habilité à cet effet par une délibération du devenue exécutoire le.....,

ci-après dénommée « CAGB » ou « le concédant ».

ET D'AUTRE PART :

La société *SEGECE*, société en commandite simple au capital de 1 600 000 euros, dont le numéro SIRET est 562 100 214 00401, et dont le siège social est 21, avenue Kléber, 75116 Paris, représentée par M, son, habilité par

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

PREAMBULE

La ZAC des Marnières se situe à l'Est du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon dans la commune de Chalezeule.

Afin de restructurer ce secteur hétérogène et d'en renforcer la vocation commerciale par le traitement des espaces publics et le positionnement des cellules commerciales, et au regard de la desserte programmée par un transport collectif en site propre, la CAGB a le 26 avril 2002 déclaré d'intérêt communautaire le réaménagement de la zone des Marnières. L'opération s'inscrit par ailleurs dans le projet de requalification de l'entrée Est de Besançon.

Dans ce contexte, la CAGB, après concertation préalable, a par délibérations des 31 mars 2006 et 26 juin 2006 :

- créé la ZAC conformément aux dispositions des articles L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme dont le périmètre de trente hectares environ est délimité par la RD 683, la voie de chemin de fer et le bois de Chalezeule ;
- et décidé d'en confier après mise en concurrence l'aménagement et l'équipement aux risques de l'aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement répondant aux conditions fixées aux articles L.300-4 et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Après avis de la commission ad hoc et négociation, la concession d'aménagement a été attribuée à la société *SEGECE*, et le contrat approuvé par une délibération du conseil communautaire du/2008 au vu notamment du critère de la cohérence urbanistique et programmatique du projet tant en ce qui concerne les aménagements que la réalisation et la gestion des locaux commerciaux dans une stratégie d'ensemblier, telle que décrite en annexe 4.

Il est ici précisé que le projet s'inscrit dans le plan local d'urbanisme de Chalezeule approuvé le 28/02/2008. Il dispose notamment que la ZAC, dont la superficie couvre environ 30 Has, comprend des terrains situés dans les zones UZc, AUZ et AUZc telles que délimitées par ledit projet.

Il s'inscrit également dans le Schéma Directeur de l'agglomération bisontine (SDAB) approuvé le 8 mars 2002 et valant SCOT.

Le programme des équipements publics figurant au dossier de réalisation sera substantiellement conforme à celui constituant l'Annexe 2 des présentes.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1er : MODALITES GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION

L'opération d'aménagement concédée consiste en l'aménagement de la zone d'aménagement concerté des Marnières (ci-après « la ZAC »). Conformément aux destinations figurant au projet de PLU (extraits concernant la ZAC en annexe 3), la ZAC est à dominante commerciale.

Les surfaces commerciales prévisionnelles sont évaluées conformément au tableau de surface joint en annexe 5.

Il est précisé :

- d'une part que seront réputées commerciales les surfaces utilisées pour des activités relevant *ratione materiae* du titre V du livre septième du code de commerce ou du chapitre II bis de la loi du 27 décembre 1973 modifiée, des activités de commerce de gros, d'activités (artisanat et restauration), et de vente aux enchères, en ce compris leurs locaux d'entreposage et accessoires,
- d'autre part que des constructions existantes à destination autre que commerciales demeureront édifiées dans la zone et que, dans le respect de la dominante commerciale de la zone et des objectifs ci-après fixés, l'aménagement de la zone en vue de céder, dans le respect du PLU, des parcelles à destination autre que commerciale est compris dans la mission de l'Aménageur.

Le programme complet de l'opération d'aménagement est défini par le dossier de création joint en annexe 1 aux présentes et le projet de programme des équipements publics constituant l'Annexe 2 des présentes.

ARTICLE 2 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

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

- Annexe 1 : Le dossier de création de la ZAC « des Marnières » approuvé le 31 mars 2006
- Annexe 2 : Le projet de Programme des Equipements Publics avec l'indication prévisionnel de la domanialité des ouvrages et voies
- Annexe 3: L'extrait du PLU de la commune de CHALEZEULE approuvé le 28/02/2008 concernant le périmètre de la ZAC des Marnières
- Annexe 4 : L'extrait de l'offre de la société CONCESSIONNAIRE, comprenant notamment la note méthodologique d'appréhension de l'opération et le plan de merchandising
- Annexe 5 : Tableau des surfaces commerciales prévisionnelles en SHON et surfaces de vente CDEC
- Annexe 6 Le bilan financier
- Annexe 7 L'état parcellaire indiquant les acquisitions à réaliser impérativement par l'aménageur (cf. : article 3.1 du contrat de concession)
- Annexe 8 : La copie de l'estimation France Domaine pour Port Arthur (courrier avril 2007)
- Annexe 9 La nomenclature des risques
- Annexe 10 Le calendrier prévisionnel

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

ARTICLE 3 : MISSIONS DE L'AMENAGEUR

La mission de l'Aménageur consiste à acquérir les terrains dans les limites définies ci-après, équiper la zone et financer les travaux nécessaires au moyen des ressources qu'il mobilisera et des participations financières à percevoir des constructeurs et des collectivités publiques, commercialiser les terrains acquis et équipés et rétrocéder les équipements publics réalisés aux collectivités compétentes. Dans ce cadre général les missions confiées à l'Aménageur sont les suivantes :

3.1. Acquisitions

L'Aménageur a pour mission d'acquérir la propriété, à l'amiable ou selon les modes prévus à l'article 5, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi, le cas échéant, que d'éteindre ou d'acquérir, par tout procédé, les droits mobiliers compris dans le périmètre de la concession et limitant la jouissance ou les droits du propriétaire.

Les terrains à acquérir sont désignés dans le tableau joint en annexe 7.

En particulier, l'Aménageur acquiert de manière impérative :

- Les propriétés d'Immobilier Carrefour nécessaires à la réalisation du projet et telles que figurant dans le dossier de l'annexe 7 ;
- Les propriétés de l'Entreprise Mareschal ;
- les propriétés de la SCI des Génévriers (bâtiment Brico Dépôt) ;
- Les propriétés de la SCI Le Charmont (bâtiment Batidéa) ;
- Les propriétés de la copropriété de l'immeuble AO 51 (Bâtiments ANS Informatique et Halle ô chaussures)
- Les propriétés de la SCI des Agasses ;
- Les terrains acquis par le Concédant et visés à l'article 6 ci-après ainsi que la parcelle cadastrée AO n°261 ;
- Plusieurs parcelles appartenant à la commune de Chalezeule nécessaires à la réalisation du projet et telles que figurant dans le dossier foncier de l'annexe 7 ;
- Les terrains d'assiette du giratoire de Port Arthur.

En revanche, il n'est pas prévu que l'Aménageur s'approprie des terrains autres que ceux susvisés. Il en demeure néanmoins libre, notamment pour procéder à toute rectification parcellaire utile à l'opération.

Dans le cas général, les promesses d'acquisition des fonciers seront faites sous conditions suspensives des points figurant aux articles 22 et 23 du présent traité et devront contenir l'autorisation du propriétaire pour le dépôt des diverses demandes d'autorisation.

En cas d'impossibilité de mise en oeuvre de ce cas général, la procédure sera la suivante :

L'aménageur communiquera au concédant, préalablement à toute acquisition, le prix d'achat des dites propriétés. Le concédant devra indiquer sous 45 jours si, en cas de mise en oeuvre de la procédure visée à l'article 24, il est en mesure de pouvoir racheter lesdits terrains à ce prix. Le défaut de réponse de sa part équivaudra à un refus.

En cas de refus, l'aménageur pourra toutefois acquérir sans se prévaloir du bénéfice de l'article 24.

En dernier lieu, en cas de blocage, l'acquisition sera opérée par la voie de l'expropriation.

3.2. Etudes

Sous réserve des compétences des autorités en cause, l'Aménageur procède à toutes études opérationnelles et démarches administratives nécessaires à la réalisation du projet et notamment :

- le suivi et l'organisation spatiale de l'opération
- toutes les études opérationnelles nécessaires à tous travaux de démolition, d'aménagement et de construction, ainsi que les demandes de documents administratifs s'y rapportant

- avec l'aide du concédant, les démarches administratives de déclassement du domaine public départemental de la voie des Agasses (RD 218) devant l'hypermarché et son parking.
- les études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation des ouvrages d'accessibilité,
- à son initiative toutes les études qui permettront en cours d'opération de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes.

L'aménageur fait établir en tant que de besoin un plan parcellaire de tout ou partie des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone.

3.3. Démolitions

L'Aménageur procède à la démolition des bâtiments et ouvrages existants lorsqu'elle est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

3.4. Equipements

3.4.1. Il aménage les sols et réalise les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis au Concédant ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux délégués de service public.

3.4.2. De façon générale l'Aménageur réalise ceux des équipements mentionnés au programme des équipements publics comme à réaliser par l'Aménageur.

3.5. Cession, concession, location

L'Aménageur cède les biens immobiliers bâtis et non bâtis, les concède ou les loue à leurs divers utilisateurs ainsi qu'il est dit ci-après.

Il s'assure du respect des obligations mises à la charge des constructeurs, dans le respect des permis de construire, des cahiers des charges de cession de terrain, des actes de vente ou des conventions de participation.

3.6. Commercialisation

L'Aménageur réunit les moyens pour assurer la commercialisation efficace et organise toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs. Il prépare et signe tous les actes nécessaires.

3.7. Conduite et gestion de l'opération

L'Aménageur assure l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- dans la mesure de ses possibilités juridiques il assure la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération dont principalement le groupe Carrefour,
- il assure 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,
- il assure les tâches d'information et de communication, d'accueil des usagers et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération et apporte son concours à la poursuite de la concertation par la CAGB.
- il tient à jour les documents comptables,
- d'une manière générale et sous réserve des compétences des autorités administratives il assure l'ensemble des études, tâches de gestion et coordination indispensables à la bonne fin

de l'opération et assure en tout temps une complète information du Concédant sur le déroulement de l'opération

3.8. Participation financière de l'Aménageur aux charges du Concédant

Le Concédant réalisant en qualité de maître d'ouvrage les équipements publics visés à l'article 4.1 ci-après, l'Aménageur lui verse une participation correspondant à l'utilité desdits équipements pour les usagers de la ZAC.

La participation globale s'élève à 2 109 104 € hors taxes (deux millions cent neuf mille cent quatre euros hors taxes). Ce montant est majoré d'un forfait de 82 000 € hors taxes qui se substitue d'un commun accord à toute formule d'indexation du prix.

La participation ainsi majorée est ventilée entre les différents ouvrages réalisés par la CAGB comme indiqué en annexe 2.

La participation de l'Aménageur est exigible pour 95% à la date de réception de chacun des ouvrages, et pour le solde après levée constatée des réserves éventuelles émises à leur réception.

En outre, Il est convenu entre les parties que :

- Le montant de cette participation est assise sur la commercialisation par l'aménageur de 29.700 m² de surface de vente soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Equipement Commercial ;
- Il constitue un plancher non négociable à la baisse, sauf décision contraire de la CDEC, CNEC ou de tout autre instance délivrant les autorisations commerciales ou de toute décision de justice ;

Dans l'hypothèse d'une majoration de ce programme commercial de 29.700 m² de surface de vente soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Equipement Commercial, il sera par contre exigé une participation complémentaire fixée à :

- 800 000 € (valeur forfaitaire non actualisable) pour un total de 3200 m² de surfaces de vente correspondant à une estimation de 4000 m² de SHON, pour toute activité hors jardinerie
- 600 000 € (valeur forfaitaire non actualisable) pour un total de 3200 m² de surface de vente s'il s'agit de jardinerie.

En cas de majoration ou minoration de ce programme supplémentaire, les montants ci-dessus seront ajustés à la hausse ou à la baisse proportionnellement à la surface supplémentaire autorisée et construite. Cette somme sera due à l'ouverture des dites surfaces de vente.

Cette participation complémentaire éventuelle est exigible à la date d'obtention du ou des permis de construire ou d'aménager purgé(s) du recours des tiers et du retrait administratif. Elle sera versée en totalité à la CAGB dans le délai de trois mois à compter de cette date.

3.9. Activités accessoires

L'Aménageur pourra exercer toutes activités étrangères à la Concession sous réserve d'en tenir une comptabilité distincte et sous réserve de l'agrément du Concédant dans les conditions de l'article 10.2.

Il est d'ores et déjà autorisé, ainsi que toute société de son groupe, à réaliser toutes opérations de promotion, d'investissement, ou de marchand de biens dans la zone.

ARTICLE 4 : MISSIONS DE LA CAGB

4.1. Equipements à la charge du Concédant

Le Concédant achève dans les délais prévisionnels ci-dessous les travaux d'aménagement de l'entrée Est de Besançon suivants :

- Ouvrages structurants de l'Entrée Est (dont giratoires de Palente et de Marchaux) – Livraison prévue en mai 2008 ;
- Giratoire de Marnières Sud – Livraison prévue en 2009 et à tout le moins pour la première ouverture de surfaces commerciales ;
- Elargissement et requalification finale de la RD 683 – Livraison prévue pour mi 2010.

4.2. Accompagnement de l'Aménageur

4.2.1. La CAGB garantit l'Aménageur de la légalité des procédures administratives initiées par elle pour la mise en œuvre de la ZAC. Elle fait ses meilleurs efforts pour faciliter l'obtention de tous les accords ou décisions nécessaires à l'exécution par l'Aménageur de sa mission : de la commune de CHALEZEULE, du département, de l'Etat et des gestionnaires de service public.

4.2.2. Le Concédant assiste l'Aménageur pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.

4.2.3. Le Concédant soumet diligemment à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures et décisions nécessaires à la réalisation de l'opération. Il se porte fort qu'il en ira de même de la Commune de CHALEZEULE le cas échéant.

4.2.4. Sur demande de l'Aménageur, le Concédant lui cède ou fait en sorte qu'il lui soit ainsi cédé, aux conditions d'usage en pareille matière et à leur valeur vénale, les terrains dont il est propriétaire (ou dont est propriétaire la commune de CHALEZEULE) et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement. Les terrains concernés sont visés en annexe 7.

En particulier le Concédant cédera à l'Aménageur les terrains SPA, la parcelle AO261 et les terrains de l'association Julienne Javel, démolis des bâtiments qui les occupent actuellement et dépollués, pour un montant global de 5.150.000 euros (cinq millions cent cinquante mille euros) étant entendu que ce montant englobe l'ensemble des coûts exposés par la CAGB dont la relocalisation des activités occupant les terrains.

Ce montant est majoré d'un forfait de 280 000 euros se substituant d'un commun accord à toute formule d'indexation du prix.

Ce forfait a pris pour hypothèse une durée prévisionnelle de 15 mois, à partir de la mise à disposition de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation desdits travaux ainsi que de l'assiette foncière Javel/SPA. En cas de dépassement, pour un événement relevant de la seule responsabilité de l'aménageur, de la durée prévisionnelle desdits travaux susvisés, il sera dû par l'aménageur une indemnité forfaitaire de 21000 Euros par mois de retard. Cette indemnité sera acquittée par l'aménageur en une seule fois lors de la constatation de la réalisation des travaux. L'aménageur sera associé aux négociations menées par la CAGB.

4.3. Subventions

Le Concédant fait, en tant que de besoin, le nécessaire pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département) affectées 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.

4.4. Clôture de l'opération

Le Concédant prononce la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 5 : MODALITES D'ACQUISITION DES IMMEUBLES

5.1. Tableau des acquisitions

L'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au Concédant.

5.2. Acquisitions

L'Aménageur dispose du pouvoir d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération par la voie de l'expropriation ou de la préemption.

5.2.1. Préemption

Le concédant s'engage à demander à la commune de Chalezeule, et dans le périmètre de la ZAC, la délégation du Droit de Préemption Urbain au bénéfice de l'aménageur.

5.2.2. Expropriation

Le Concédant sollicite la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération sur demande de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, à ses frais, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité. A sa demande lorsque l'immeuble à exproprier lui est intégralement destiné, il est désigné bénéficiaire de l'expropriation et suit en cette qualité la procédure. Lorsqu'il n'a pas cette qualité le Concédant le consulte à tous les stades de la procédure, tient compte de ses avis raisonnables, et ce notamment sur le montant de l'indemnité d'expropriation ou toute transaction avec l'exproprié.

Lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, ce dernier s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable. Les immeubles expropriés par le concédant sont alors cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du code de l'expropriation, le présent contrat, compte tenu notamment de ses articles 10 et 18, valant cahier des charges au sens des articles L21-3 et L21-4 du code de l'expropriation.

L'aménageur s'engage notamment à faire recourir à l'expropriation pour réaliser toute acquisition mentionnée à l'article 3.1 et qui n'aurait pu être réalisée efficacement de manière amiable.

5.3 Archéologie préventive

Il est établi qu'à l'initiative du concédant, la ZAC des marnières a donné lieu à un courrier du Préfet de la région Franche-Comté en date du 17/02/2004 dans lequel il est indiqué que l'opération d'aménagement ne donnera lieu à aucune prescription archéologique en vertu du Livre V Titre II du Code du patrimoine. Sauf bouleversement de l'économie de l'opération, toute évolution en la matière, quelle qu'en soit la cause, ainsi que toute découverte archéologique fortuite, relèvent de la responsabilité technique et financière de l'aménageur.

5.4 Pollution et nature géologique des sols

L'aménageur acquiert les terrains et les bâtiments (à l'exception des modalités prévues à l'article 4-2-4 pour les bâtiments Javel et SPA) sans pouvoir prétendre au titre de la présente concession à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause. Il en est notamment ainsi en cas de découverte de pollutions affectant l'usage des terrains tant au stade de la réalisation par l'aménageur des travaux d'aménagement qu'au stade de la réalisation des constructions par les acquéreurs de terrains.

ARTICLE 6 : SPA ET ASSOCIATION JULIENNE JAVEL

L'Aménageur s'engage à faire tous ses efforts pour réimplanter dans la ZAC ou à tout le moins sur le territoire communal les activités actuelles des associations SPA et Menuiserie Julienne Javel.

Il aura notamment en charge de viabiliser les terrains situés à l'arrière de la ZAC sur lesquels est projetée la relocalisation de ces deux associations et dans la mesure où ces terrains seraient retenus pour cette relocalisation.

La SPA et l'association Julienne Javel sont maintenues en l'état sur le site tant que les nouvelles installations ne sont pas ouvertes et opérationnelles.

TITRE 2 : REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS

Les équipements publics à réaliser dans le cadre de la concession sont définis, conformément à l'article 317 quater de l'Annexe II au CGI, par le projet de Programme des Equipements Publics de la ZAC joint au présent contrat en annexe 2.

ARTICLE 7 : PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION

Les équipements dont la réalisation est à la charge de l'aménageur font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en concertation avec les services concernés du concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord au concédant et collectivités concernées.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le concédant et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages. Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés par le concédant.

Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la CAGB et le cas échéant, les représentants des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de d'un mois à compter de leur réception. »

ARTICLE 8 : MODALITES GENERALES DE PASSATION DES CONTRATS CONCLUS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre, et de travaux passés par l'aménageur pour l'exécution de la présente concession sont conclus dans les conditions définies par le titre III du décret 2005-1742 du 30 décembre 2005 pris en application de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005.

Dès lors, les marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux doivent, quand ils excèdent 210 000 € HT pour les services et 5 270 000 € HT pour les travaux, être passés selon une procédure formalisée.

En deçà de ces seuils, ces marchés sont passés selon les modalités librement définies par le concessionnaire, le concessionnaire informant le concédant, dans les 30 jours de la conclusion du marché, du nom du titulaire et du montant du contrat.

Pour l'ensemble des marchés de travaux qu'il aura à réaliser dans le cadre de l'aménagement de cette ZAC, l'aménageur s'engage à inclure une clause d'insertion de 7% du volume horaire de travail. La mise en œuvre opérationnelle et le suivi seront confiés au Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) du Grand Besançon.

ARTICLE 9 : EXECUTION DES TRAVAUX

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

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

La CAGB et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment, sous réserve du respect des règles de sécurité. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la CAGB ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés. Cette réception se fera dans les conditions prévues à l'article 12.

ARTICLE 10 : CESSION, CONCESSION ET LOCATION DES IMMEUBLES

10.1. Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur feront l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

10.2. L'Aménageur notifie au Concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels. Toute décision de refus doit être motivée. Le refus ne peut être justifié que par les inconvénients probables pour la ZAC et l'environnement des activités projetées par l'attributaire. Faute de réponse par le Concédant dans le délai de deux mois suivant la notification son accord est réputé donné.

10.3. Conformément aux dispositions de l'article L. 311-6, les modalités de cession ou de concessions d'usage de terrains sont définies par un cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée et les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs entreprises et maître d'œuvre.

En outre, si le terrain a été acquis par voie d'expropriation, ce cahier des charges doit fixer :

- le but de la cession ou location, les conditions dans lesquelles la cession ou la location est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il devra être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L 21-3 du code de l'expropriation
- les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.

10.4. Préalablement à chaque cession ou concession d'usage de terrains le cahier des charges est approuvé par le Président de la CAGB, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme. Il fixe, pour la durée de la ZAC, la SHON constructible sur la parcelle ou dans le volume vendu ou concédé.

ARTICLE 11 : PROJETS DE CONSTRUCTION DES TIERS

Dès l'entrée en vigueur des présentes, et dans les conditions visées à l'article L.311-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire négociera avec les propriétaires de terrains non acquis une convention définissant les modalités de coordination des chantiers et de phasage des opérations dans la ZAC, que le Concédant s'engage à régulariser.

Une liste des propriétaires dont il s'agit est jointe en annexe 7 au présent contrat.

Cette convention, qui vaudra en tant que de besoin cahier des charges au sens de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, emportera jusqu'au date de suppression de la ZAC (i) engagement mutuel de l'Aménageur et du tiers constructeur de ne pas solliciter d'autorisations de construire pour une superficie supérieure aux maxima qu'elle fixera et (ii) fixera les prescriptions techniques et architecturales applicables aux projets de construction des tiers.

TITRE 3. REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES
--

ARTICLE 12 : REMISE DES OUVRAGES

12.1 Le Concédant reprend ceux des ouvrages qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux, tels qu'indiqués à l'annexe 2. Il fait son affaire de la reprise des ouvrages le cas échéant destinés à des concessionnaires et de leur remise à ces derniers. Le transfert de propriété des ouvrages ainsi que de leur terrain d'assiette, ainsi que celui des risques, a lieu dès leur achèvement, sous réserve d'une réception contradictoire, avec ou sans réserves. L'achèvement est réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès lors que les ouvrages sont en état d'être ouverts au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès qu'ils sont en état d'être mis en exploitation.

12.2 Dès que les ouvrages sont réalisés, et au plus tard à l'achèvement de ceux-ci, l'Aménageur invite le Concédant à participer aux opérations de remise. Un procès verbal est établi contradictoirement. L'Aménageur remédie aux défauts constatés dans un délai maximum de trois mois et fait dans ce même délai lever les réserves signalées au procès-verbal. En cas de refus ou d'abstention du Concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie, et l'achèvement acquis, à la date pour laquelle le Concédant a été convoqué.

Les collectivités publiques autres que le Concédant, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise par le Concédant et peuvent à cette occasion émettre des réserves ; le Concédant, propriétaire de ces biens, leur remet les ouvrages en présence de l'Aménageur.

L'Aménageur a, au plus tard dans les six mois de la remise, l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

En outre, à la mise en service et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit au Concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes tous les documents nécessaires à la gestion et à l'entretien des ouvrages.

Il fournit également, dans un délai de 3 mois à compter de la réception, l'ensemble des plans d'ouvrages exécutés intégrés dans le D.O.E.

12.3 A la remise des ouvrages l'Aménageur remet au Concédant le Dossier des Ouvrages Exécutés et établit une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxes de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. Le cas échéant, affectée par ouvrage, la TVA due par la collectivité ou les constructeurs sur terrain propre au titre de leur participation à l'ouvrage.

ARTICLE 13 : ENTRETIEN DES OUVRAGES

A compter de la remise des ouvrages en gestion qui auront été réceptionnés contradictoirement dans le cadre des dispositions de la présente concession, la Collectivité destinataire se substituera au Concessionnaire.

TITRE 4. DISPOSITIONS FINANCIERES
--

ARTICLE 14 : FINANCEMENT DE L'OPERATION

14.1. Prise des risques par l'Aménageur

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes notamment par les produits à provenir des cessions, concession d'usages et locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les constructeurs, les produits financiers, les subventions ; les premiers bilans prévisionnels étant joints au présent contrat en annexe 6.

L'Aménageur contracte à ses risques tout emprunt nécessaire au financement de l'opération.

L'opération concédée est aux risques exclusifs de l'Aménageur. Celui-ci ne pourra prétendre à aucune garantie du Concédant ni à aucune participation en deniers ou en nature, la prise en charge par le Concédant, conformément aux dispositions figurant à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, de la quote-part du coût du rond-point de Port-Arthur correspondant à son utilisation par les usagers extérieurs à la zone concédée ne s'analysant pas en une participation. Le résultat de l'opération, positif ou négatif, fera la perte ou le profit exclusif de l'Aménageur.

14.2. Remboursement des charges étrangères à la ZAC

Le Concédant couvrira l'Aménageur de la fraction du coût de réalisation du giratoire de Port Arthur, à réaliser par l'Aménageur, qui excède les besoins des usagers de la ZAC, soit une somme forfaitaire de 166 968€ H.T. (Cent soixante six mille neuf cents soixante huit euros hors taxe), montant majoré d'un forfait de 15 000 € HT substitué d'un commun accord à toute formule d'indexation des prix.

En outre, le concédant prendra en charge des surcoûts éventuels liés à l'acquisition des terrains bâtis appartenant à Grand Besançon Habitat, soit la différence entre la valeur d'acquisition réellement constatée et celle estimée par le service des Domaines en avril 2007, mentionnée à l'annexe 7.

Le remboursement ci-dessus sera effectué sur justification de la réception de l'ouvrage.

14.3. Participations des constructeurs

14.3.1. Au titre du quatrième aliéna de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, la CAGB fera en sorte de signer avec Carrefour ou ses ayants droits ou structure ad hoc à laquelle Carrefour est associé en contrepartie du programme de constructions réalisée par ce dernier, estimé au jour de la signature des présentes à environ 19 400 m² de SHON, soit 13.000 m² de surfaces de vente (référence dossier de consultation aménageur), une convention de participation aux équipements publics de la ZAC préalablement à l'obtention du ou des permis de construire y afférent. Cette participation stipulée au bénéfice de l'aménageur prendra la forme d'une cession à l'euro symbolique sous promesse synallagmatique des parcelles décrites en annexe 7 pour une superficie d'environ 45 000 mètres carrés.

14.3.2. De même pour les autres terrains, le Concédant s'engage à signer diligemment, avant octroi du permis de construire aux pétitionnaires entrant dans les prévisions de l'article L. 311-4 précité, la convention requise avec ceux-ci et à faire verser les participations financières stipulées à l'Aménageur par lesdits bénéficiaires d'autorisations à bonne date.

14.3.3. A la délivrance du permis de construire par l'autorité compétente, le concédant fait application, s'il échet et à concurrence du coût réel des équipements publics exceptionnels, des dispositions figurant à l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme et reverse le produit des participations ainsi obtenues à l'Aménageur lorsqu'elles sont justifiées par la réalisation d'équipements publics à sa charge.

14.3.4. Il est d'ores et déjà admis qu'aucune participation ne sera réclamée au titre des travaux de relocalisation de Javel et SPA.

14.3.5. Il ne sera réclamé aucune participation des constructeurs en cas de cession par l'aménageur à une société de son groupe ou qui serait filiale de sa maison mère Klepierre.

14.4. Subventions d'autres personnes publiques

L'Aménageur pourra recevoir des subventions de l'Etat, des Collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics autres que le Concédant, après accord de celle-ci, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L300-5 du code de l'urbanisme.

Le concessionnaire devra rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

ARTICLE 15 : COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

15.1. Comptabilité

L'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat pour permettre à la CAGB d'exercer son droit à un contrôle comptable et financier.

15.2. Bilan financier prévisionnel global

L'Aménageur devra établir chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du présent contrat, faisant apparaître l'état d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, établies en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération, nécessitant une révision, par voie d'avenant, de la participation par le CAGB.

L'Aménageur devra établir chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

15.3. Compte-rendu financier

L'Aménageur devra adresser à la CAGB, pour examen, avant le 15 mai de chaque année, un compte-rendu financier comportant en annexe, notamment :

- l'avancement physique et l'avancement commercial de l'opération.
- le bilan financier prévisionnel global actualisé.
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération.
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres collectivités territoriales.

15.4. Contrôle

La CAGB pourra contrôler les documents fournis et ses agents accrédités pourront se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 16 : PREVISIONS BUDGETAIRES

Dès que le contrat est exécutoire, et par la suite avant le 15 novembre de chaque année, le concessionnaire établit, en accord avec le concédant, un budget prévisionnel, pour l'année à venir, des recettes et des dépenses de l'opération ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel.

ARTICLE 17 : GARANTIES DE L'AMENAGEUR

17.1. Garantie des travaux

Dans le délai maximum de 18 mois à compter de la signature du présent contrat, et avant approbation du Dossier de réalisation par la CAGB, l'Aménageur devra fournir à cette dernière, pour garantir l'achèvement des équipements publics à sa charge, une garantie d'achèvement conclue avec une banque ou un établissement financier habilité.

Cette garantie sera réduite au fur et à mesure et à proportion des équipements achevés.

Cette garantie présente la forme d'un engagement d'avancer à l'Aménageur ou de payer pour son compte, les sommes nécessaires à l'achèvement et à la remise des travaux d'équipement. Il est stipulé, dans tous les cas, que la CAGB, représentée par son Président ou toute personne déléguée par ce dernier, aura le droit d'exiger l'exécution dudit engagement.

Cette garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de l'ensemble des équipements publics, constaté par la CAGB lors de la réception des travaux et de la remise des différents ouvrages.

17.2. Garantie des acquisitions à opérer

Dans le délai maximum de 18 mois à compter de la signature du présent contrat, et avant approbation du Dossier de réalisation par la CAGB, l'Aménageur devra fournir à cette dernière, pour garantir l'acquisition des terrains préalablement acquis par le CAGB, une garantie de paiement conclue avec une banque ou un établissement financier habilité.

ARTICLE 18 : ASSURANCES

L'Aménageur déclare être titulaire d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité pour les dommages causés aux tiers, en ce compris le concédant, dont il justifiera au plus tard à la date d'accomplissement des conditions suspensives

ARTICLE 19 : PERSONNEL

L'Aménageur ne sera pas tenu d'avoir de personnel propre et pourra utiliser les ressources des sociétés de son groupe ou de tout sous-traitant ou cocontractant.

TITRE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 : DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

20.1 Le Concédant notifiera le contrat de concession d'aménagement à l'Aménageur ainsi que la délibération en autorisant la signature revêtue du cachet du contrôle de légalité et lui indiquera date à laquelle ladite délibération a été reçue par les services préfectoraux. Sous réserve de l'accomplissement des conditions suspensives ci-après stipulées, le contrat de concession prendra effet à compter de la date de la réception par la Société de cette notification.

20.2 La durée du contrat de concession d'aménagement est fixée à **huit années** à compter de sa date de prise d'effet.

20.3 Au cas où la mission du Concédant aurait été accomplie avant le terme, le contrat expirera de plein droit à la date de la remise du bilan de clôture.

En cas d'inachèvement de l'opération lors de la survenance du terme, le Concédant et l'Aménageur concluront un avenant de prorogation pour en permettre l'achèvement.

Les parties se rencontreront au minimum annuellement, et sous 2 mois à la demande de l'une d'entre elles, pour aborder des difficultés majeures qui pourraient intervenir notamment quant au déroulement de l'opération ou son financement.

Il sera procédé à toute modification du contrat par voie d'avenant qui deviendra exécutoire à compter de la notification, au concessionnaire, de la transmission de la délibération en autorisant la signature aux services préfectoraux.

ARTICLE 21 : RACHAT - DECHEANCE

21.1. Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de six mois le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier le contrat pour motif d'intérêt général. Il sera alors tenu d'acquiescer, à première demande de l'Aménageur qui sera tenu de lui céder à première réquisition, les terrains, droits réels, baux et contrats d'occupation acquis par ce dernier pour l'exécution de ses missions, ou de se substituer à lui dans les contrats obligeant ce dernier à acquiescer. Il poursuivra en revanche lui-même l'exécution des contrats l'obligeant à céder des droits réels.

Les parties s'engagent à signer, dans les meilleurs délais, un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elles peut demander au Juge la constatation du transfert de propriété.

En contrepartie, le concessionnaire recevra une indemnité qui sera calculée ainsi :

- si la résiliation intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession majoré des frais et droits afférents à l'acquisition ;
- si la résiliation intervient après le commencement des travaux, l'indemnité égale au prix de cession sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

Le Concédant devra également verser à l'Aménageur une indemnité réparant intégralement le préjudice subi par celui-ci du fait du rachat et couvrant notamment le coût de rupture éventuelle des contrats conclus pour l'exécution de la mission, la perte des recettes permettant d'amortir les frais déjà exposés (et notamment les acquisitions foncières), ainsi que le préjudice financiers calculé, au taux —, calculé de la date d'effet du rachat à la date de versement de l'indemnité.

De convention expresse entre les parties le cabinet —, est chargé de réaliser une évaluation indépendante du préjudice indemnisable en cas de rachat. Il est saisi à l'initiative de l'une ou l'autre

des parties sous réserve de notification à la partie non saisissante et rend son évaluation au terme d'un délai de 3 mois sans possibilité de prorogation. Il pose toute question utile aux parties et suit une procédure contradictoire.

21.2. Déchéance

21.2.1. En cas de manquement grave par l'Aménageur à l'une de ses obligations substantielles, le concédant demande la tenue d'une réunion dans les conditions fixées à l'article 20 ci-avant. A défaut d'accord dûment constaté par un procès-verbal signé des deux parties, le concédant peut mettre en demeure l'aménageur, par lettre recommandée avec avis de réception dûment motivée, de procéder à l'exécution de tout manquement dans un délai raisonnable qu'il fixe.

Est notamment entendu comme manquement grave :

- Le non respect de l'objet de l'opération tel que décrit à l'article 1^{er}
- Le non respect du programme des acquisitions foncières tel que visé à l'article 3.1
- La non réalisation du programme des équipements publics mis à la charge de l'aménageur au titre de l'article 3.4 ;
- L'absence de règlement des participations dues par l'aménageur aux échéances fixées conformément aux articles 3.8 et 4.2.4 ci-dessus;
- L'absence de garanties aux échéances fixées telles que prévues à l'article 17

Faute de réalisation par l'aménageur des opérations dans ledit délai et sous les mêmes réserves, le concédant peut demander au Juge la résiliation des présentes.

21.2.2. La résiliation emporte les mêmes obligations que le rachat. Le Concédant peut en outre solliciter du Juge l'allocation de dommages intérêts.

21.3. Dans tous les cas l'Aménageur ménage au Concédant la faculté, s'il le souhaite, de reprendre les contrats en cours.

ARTICLE 22 : CONDITIONS SUSPENSIVES

L'exercice des droits et obligations des présentes est subordonnée à la réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après stipulées au plus tard le 31 mars 2009.

22.1 Approbation du Dossier de Réalisation

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics, substantiellement conforme à celui figurant en annexe 2 auront été approuvés par une délibération du conseil de communauté purgée de tout recours dans un délai de 6 mois à compter de la réception du projet de dossier de réalisation élaboré par l'aménageur.

Ces délais peuvent cependant être prolongés en cas de compléments au dossier de réalisation demandés par écrit par le concédant ; ils courent alors à partir de la réception du dossier complété.

Le tarif au m² des participations dues en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme adopté par le conseil communautaire de la CAGB ne doit pas être inférieur de plus de 5% de celui figurant au bilan tel que décrit à l'annexe 6.

22.2 Signature d'un protocole d'accord entre Carrefour et la CAGB

Le concédant aura signé avec Carrefour un protocole d'accord permettant la signature de la promesse de vente visée à l'article 22.3, établissant les modalités de mise à disposition des terrains dont il est propriétaire et nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement, y compris notamment les terrains nécessaires pour la relocalisation des associations Javel et SPA et les emprises nécessaires à la réalisation de différents équipements publics de la ZAC.

22.3 Signature d'une promesse de vente avec Immobilière Carrefour

Le concessionnaire aura signé avec Immobilière Carrefour (i) une promesse synallagmatique de vente portant sur les parcelles visées à l'Annexe 7 pour 45 000 m² environ, et ce à un prix au plus égal à 1€, à des conditions d'usage et avec transfert de propriété et de jouissance, (ii) une convention portant sur le phasage et la coordination des travaux.

22.4 Autorisation de signer les présentes

La signature des présentes aura été autorisée par une délibération du conseil de communauté purgée de tout recours, déferé, et de retrait.

En cas de non réalisation des conditions suspensives ci-dessus évoquées, et sauf convention contraire entre les parties, la présente convention est réputée n'avoir jamais existé. Dans ce cas, les parties sont libérées de leurs obligations réciproques sans que cela puisse donner lieu de part et d'autre à une quelconque indemnisation. Chaque partie assumera la bonne fin et les conséquences de ses engagements, notamment vis-à-vis des tiers.

ARTICLE 23 : MODIFICATIONS IMPOSEES A L'AMENAGEUR

23.1 Modifications imposées par le Concédant

Le concédant est libre pour tout motif d'intérêt général de modifier le programme de la ZAC.

En cas d'exercice de la faculté ci-dessus il s'engage à indemniser intégralement l'Aménageur, notamment de tous frais de travaux, d'études, et de conseil résultant de la modification et de la négociation des avenants à conclure pour l'intégrer au contrat. L'indemnisation couvrira en outre les frais financiers entre la date des débours imposés à l'Aménageur et celle du remboursement au taux -

Toutefois si les modifications imposées par le concédant bouleversent l'économie du contrat ou augmentent la masse financière des travaux ou des acquisitions foncières à la charge de l'Aménageur de plus de 25 %, l'Aménageur pourra à sa seule option résoudre le contrat, la résolution prenant effet trois mois après avoir été notifiée au concédant.

Dans cette hypothèse le concédant s'oblige à racheter au concessionnaire tous les immeubles acquis par celui-ci, à réparer le gain manqué, et à se substituer dans les droits et obligations résultant des contrats passés pour l'opération sauf à réparer intégralement le préjudice subi du fait de leur rupture.

23.2 Modification du PLU ou du dossier de réalisation

Si le dossier de réalisation ou le PLU sont modifiés ou révisés d'une manière incompatible avec les présentes ou si un SCOT imposant une telle révision est édicté, le concessionnaire pourra résoudre le contrat selon les termes de l'article 22.1 troisième alinéa.

23.3 Refus ou annulation d'autorisation d'équipement commercial

Si une autorisation d'équipement commercial est refusée, retirée ou annulée par une décision définitive de la CNEC ou si le refus ou l'annulation de la CDEC est confirmé par une décision du tribunal administratif les dispositions de l'article 23.1 troisième alinéa seront alors identiquement applicables.

23.4. Refus ou annulation du permis de construire.

Si un permis de construire est refusé, retiré ou annulé par toute autorité compétente, ou si le refus ou l'annulation du permis de construire est confirmé par une décision du tribunal administratif, les dispositions de l'article 23.1 troisième alinéa seront alors identiquement applicables.

23.4 Zones concurrentes

Si était revue l'organisation commerciale définie dans le SCOT actuellement opposable, soit l'existence de 4 grands pôles commerciaux principaux constitués du centre-ville de Besançon, de Chateaufarine, de Valentin et de Chalezeule, les dispositions de l'article 23.1 troisième et quatrième alinéas seront de même applicables.

23.5 Surcoûts imposés par des autorités administratives tierces

Si l'Aménageur supporte des surcoûts directs ou indirects trouvant leur cause dans les décisions, les actes ou les abstentions du concédant ou d'une autre personne morale de droit public, que celles-ci augmentent ses contraintes, réglementaires ou autre, ou restreignent ses recettes, il en sera intégralement indemnisé (en ce compris le coût de portage financier) par le concédant, nonobstant la circonstance qu'il n'aurait pas exercé sa faculté de résolution.

ARTICLE 24 : SORT DES ACQUISITIONS EN CAS DE NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES OU DE RESOLUTION DU PRESENT CONTRAT DE CONCESSION

En cas de non réalisation des conditions suspensives visées à l'article 22 ou en cas de résolution du contrat de concession dans les conditions de l'article 23, le concédant s'engage à acquérir toute propriété que l'aménageur aurait acquis moyennant un prix équivalent d'acquisition majoré des frais et droits d'acquisition, ainsi que du coût de portage majoré au taux euribor 3 mois + 250 points de base. Toutefois l'aménageur pourra proposer de céder lesdits terrains à tout tiers. Dans cette hypothèse, l'aménageur consultera préalablement le concédant. En tout état de cause, l'aménageur pourra conserver lesdits terrains.

ARTICLE 25 : PENALITES

Lorsque l'aménageur ne lève pas les réserves dans le délai de trois mois comme indiqué à l'article 12.2 après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 500€ par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

La pénalité exigible dans les mêmes conditions sera égale à 200€ par jour ouvré de retard lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti :

- les documents relatifs aux ouvrages remis visées aux articles 12.2 et 12.3
- les documents visés aux articles 15 et 16.

ARTICLE 26 : PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 27 : SUBSTITUTION

L'Aménageur pourra à sa seule option se substituer pour exécuter les présentes toute société dont il aura le contrôle au sens de l'article ■ du code de commerce à charge pour lui d'en demeurer solidaire.

ARTICLE 28 : GENERALITES

28.1. Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe 6.

A cet effet, les parties s'engagent à se rencontrer au moins une fois dans l'année, et chaque fois que l'une des parties le demande sous deux mois, pour examiner les difficultés d'application du contrat et envisager de concert les conditions de son évolution notamment au regard du programme de l'opération, de son planning, des modalités de réalisation ou encore des conditions financières.

28-2. Aucun manquement de l'une des Parties, ni aucun retard apporté par l'une d'elles à exercer tout ou partie des droits découlant du présent contrat ne pourra entraîner la renonciation à ce droit, à un exercice futur de celui-ci ou à l'exercice de tout autre droit. Aucune renonciation ne peut être invoquée si elle n'a été exprimée par écrit.

28.3. Le présent contrat sera réputé divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celui-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du surplus, sauf bouleversement de l'équilibre économique des présentes, les Parties s'engageant, si besoin est, à négocier de bonne foi en vue de substituer à tout article ou partie d'article nul une stipulation valable aussi proche que possible de l'effet recherché par la stipulation nulle.

28.4. L'Aménageur donne son consentement au présent contrat en pleine connaissance des sujétions propres aux contrats administratifs. Le Concédant, dans l'exercice de sa mission d'intérêt général, ne prendra de décisions pour l'exécution des présentes que de manière raisonnable et en prenant en considération leur finalité économique pour son cocontractant.

28.5. La responsabilité de l'Aménageur est limitée au préjudice direct causé au Concédant et imputable à ses fautes et exclut en particulier la perte de matière imposable. En cas de réclamation de la commune de CHALEZEULE contraire à ce qui précède, le Concédant relève et garantit l'Aménageur des dommages intérêts ainsi mis à sa charge.

28.6. Tout litige entre l'Aménageur et le Concédant relève de la compétence du tribunal administratif de Besançon.

Fait à Besançon en double exemplaire le _____

L'Aménageur

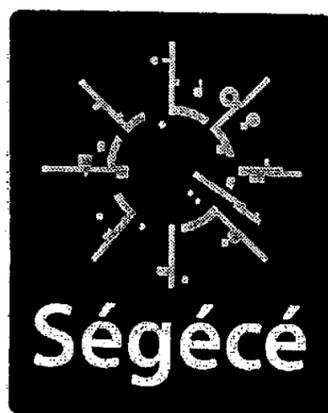
Pour le Concédant,
Le Président,
M. Jean-Louis FOUSSERET

ANNEXE 9

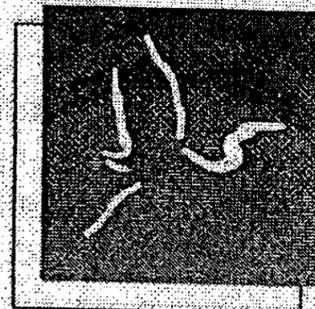
NOMENCLATURE DES RISQUES 1/3	Risques pris en charge directe par l'aménageur sans renégociation des conditions financières d'exécution du contrat	Risques pris en charge directe par la CAGB sans renégociation des conditions financières d'exécution du contrat	Risques dont la survenance implique obligatoirement des conditions financières d'exécution du contrat
LES RISQUES LIÉS AU SOL			
<ul style="list-style-type: none"> ♦ Coûts liés à la dépollution non détectée à la signature de la Convention (Coûts directs et indirects + délais) <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles SPA et Javel - Autres ♦ Coûts liés au risque archéologique non détectés à la signature de la convention. <ul style="list-style-type: none"> o Cas normal o En cas de bouleversement de l'économie générale de l'opération ♦ Coûts liés à la qualité géotechnique du sol 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>
LES RISQUES LIÉS AUX PROCEDURES			
<ul style="list-style-type: none"> ♦ Coûts et délais liés à des erreurs de procédure - Du fait du concédant - Du fait de l'aménageur - Du fait d'un tiers ♦ Coûts et délais liés à des contentieux : annulation DUP ♦ Coûts et délais liés à des contentieux : marchés ♦ Coûts et délais liés à des contentieux : autres ♦ Mesures compensatoires nouvelles non définies par les études antérieures ♦ Nouvelles contraintes administratives (PPRI, ...) 	<p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
LES RISQUES LIÉS AUX ACQUISITIONS FONCIERES			
<ul style="list-style-type: none"> ♦ Acquisitions foncières dépassant les estimations initiales hors emprises GBH : <ul style="list-style-type: none"> - du fait de l'évolution du marché - du fait d'estimations erronées - du fait de jugement d'expropriation - du fait du coût des évictions commerciales - immeuble de GBH : Acquisitions foncières dépassant les estimations initiales ♦ Risques liés aux délais des procédures d'expropriation <p>Les surcoûts liés aux demandes d'acquisitions de valorisation faites par la Collectivité non prévues initialement.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p>

NOMENCLATURE DES RISQUES 2/3		Risques pris en charge directe par la CAGB sans renégociation des conditions financières d'exécution du contrat	Risques pris en charge par l'aménageur sans renégociation des conditions financières d'exécution du contrat	Risques pris en charge directe par la CAGB sans renégociation des conditions financières d'exécution du contrat	Risques dont la survenance implique obligatoirement des conditions financières d'exécution du contrat
LES RISQUES LIÉS AUX ETUDES ET AUX TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR					
• Dépassement du coût des travaux répertoriés initialement car mauvaise estimation initiale (sous-estimation des bilans prévisionnels, procédés non adaptés, ...)		X			
- car études ou équipements supplémentaires demandés par le concédant ou collectivités tiers (traitements spécifiques, qualité des matériaux, ...)		X			X
- car ouvrages de confortation, ou mesures compensatoires, non prévus initialement		X			
- car évolution du coût des matériaux.					
• Aléas issus de contentieux avec entreprise ou MoE.		X			
- Si faute de l'aménageur avérée		X			
- Si responsabilité autre					
• Aléas du fait d'incidences non prévues de l'opération sur des tiers ou du fait de tiers : Etat, collectivités concessionnaires notamment sur les équipements primaires hors périmètre					X
LES RISQUES LIÉS AUX CESSIONS					
• Risque de baisse de prix :					
- du fait du marché		X			X
- du fait de la demande du concédant					
• Aléas liés aux interventions de l'agrément, pour les cessions :					
- défaut ou retard de réponse,					
- refus d'une entreprise dont le secteur d'activité l'enseigne n'est pas conforme au plan de merchandising envisagé en annexe 4		X			X
- refus d'une entreprise dont le secteur d'activité de l'enseigne est conforme au plan de merchandising envisagé en annexe 4				X	
- acceptation d'une entreprise modifiant la qualité de la zone ou impliquant la non commercialisation d'espaces.					X
• Modification du programme de constructions figurant au dossier de réalisation :					
- à l'initiative du concédant					X
- à la demande de l'aménageur					X
• Modification de la destination des charges foncières					
• Modification des surfaces cessibles					
- du fait de l'immobilisation de surfaces pour équipements publics non prévus (espaces verts supplémentaires, servitudes, inconstructibilité...)				X	
			Non autorisée		

NOMENCLATURE DES RISQUES 3/3			
	Risques pris en charge directe par l'aménageur sans renégociation des conditions financières d'exécution du contrat	Risques pris en charge la CAGB sans renégociation des conditions financières du contrat	Risques dont la survenance implique obligatoirement une renégociation des conditions financières d'exécution du contrat
♦ Absence de reprise des équipements de retour dans les délais prévus entraînant des coûts de maintenance non prévus			X
♦ Modification des normes en vigueur (environnement...)			X
♦ Modification du rythme de commercialisation : - Du fait d'un retard imputable à l'aménageur - Imputable au concédant	X		X
♦ Autres aléas de commercialisation	X		
LES RISQUES LIÉS AU MARCHÉ FINANCIER			
♦ Evolution des coûts de financement	X		
♦ Augmentation des frais financiers liés au dérapage du plan de trésorerie, mauvaises prévisions initiale	X		
♦ Augmentation des frais financiers liés aux difficultés budgétaires de la Collectivité entraînant un retard de paiement de participation		X	



*Grand
Besançon*



ANNEXE 4

Concession d'Aménagement de la ZAC des Marnières

INTRODUCTION : L'OPERATION – LE CONCOURS

Dans le cadre de l'appel d'offre pour l'aménagement de la zone des Marnières, le Groupe KLEPIERRE – SEGECE s'est positionné comme opérateur global pour l'ensemble du site incluant le centre commercial Carrefour et les terrains avoisinants, ainsi que pour l'intégralité des opérations d'aménagement et de promotion liées à cette opération.

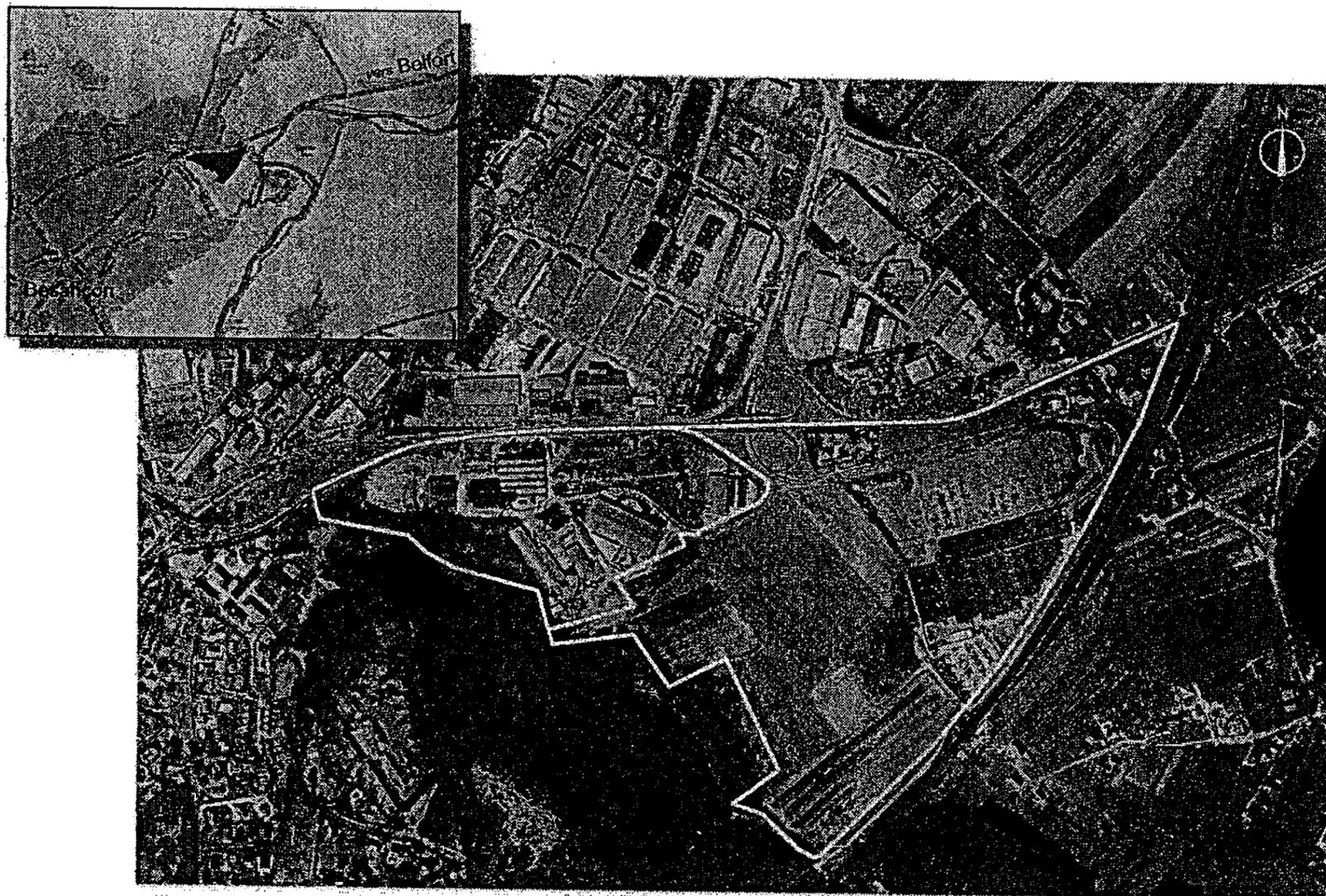
L'analyse initiale de cette opération fait en effet apparaître que seule une opération globale permettra de donner à ce site un caractère urbain de qualité.

Le positionnement du Groupe Klepierre-Segece, tant comme copropriétaire et gestionnaire de la Galerie de Chalezeule, que comme l'un des principaux opérateurs en matière de réalisation de Galeries Commerciales, de Centres de cœur de Ville et de Retail Parc lui permet d'appréhender l'ensemble des données inhérentes à ce type d'opération et de proposer une réponse intégrant tous les paramètres indispensables à la réussite d'une opération de cette envergure.

▪ Les particularités de la zone

Le site de Chalezeule est remarquablement bien implanté au Nord-Est du tissu urbain de Besançon, disposant d'une bonne accessibilité depuis la RD 683 qui est reliée aux principales artères Bisontines. Le terrain étant en contrebas, le site dispose d'une bonne visibilité depuis la départementale.

L'opération vise à requalifier l'ensemble du site afin de faire de Chalezeule la Porte d'entrée orientale de Besançon.



ANNEXE 4AU CONTRAT DE CONCESSION PROJET URBAIN ET COMMERCIAL

Le projet porte sur une zone composée de trois parties :

- A l'Est, un hypermarché Carrefour avec galerie et un parking de 1000 places et son projet d'extension (dans le périmètre de ZAC mais ne faisant pas l'objet du concours à proprement parlé)
- Au centre, des terrains adjacents nus et appartenant à Carrefour,
- A l'Ouest, une zone « mitée » de multiples constructions commerciales installées de manière anarchique.

Le projet du bois de Chalezeule sera la nouvelle porte d'entrée et un nouveau pôle d'équilibre pour l'agglomération.

Développé jusqu'alors sans véritable cohérence, le lieu se doit de retrouver la force et la majesté du paysage qui l'encadre, marqué par les contreforts rocheux et les versants boisés de la vallée du Doubs.

Le projet urbain que nous proposons dessine de nouvelles lignes de force dans le paysage, en intégrant la galerie Carrefour et son extension dans un mouvement ample et unitaire. Le dénivelé important est mis à profit pour mettre en scène le nouveau plan urbain.

Le projet ouvre le site vers la vallée du Doubs et la commune de Chalezeule en cadrant de nouvelles perspectives vers son environnement. Un réseau dense de cheminements piétons, circulations douces, transports publics en site propre, innerve le site et l'ouvre sur l'agglomération.

La lisière du bois, désormais offerte aux promeneurs, élargit la vocation de l'ensemble urbain au-delà du strict programme commercial. Le site devient un véritable lieu de vie et de promenade, largement marqué par la forêt.

Les éléments naturels - vents dominants, ensoleillement, hydrologie, topographie, flore, voies et constructions existantes, histoire du lieu - ont orienté notre projet vers un urbanisme durable et une architecture bioclimatique.

Enfin, le projet urbain se doit aussi d'être «une grande machine» au fonctionnement parfaitement huilé. Les réseaux routiers très fonctionnels s'organisent avec une grande lisibilité. Le projet paysager, hiérarchisé renforce cette compréhension du paysage, gage de l'appropriation du lieu par les usagers.

L'organisation spatiale de l'ensemble, en cohérence avec les activités commerciales existantes, retrouve une grande clarté avec une efficacité et une économie de moyens propre aux véritables projets durables.

Notre projet représente une nouvelle approche d'un urbanisme périurbain, où les aspects paysagers, urbains, fonctionnels et architecturaux se mêlent d'une manière indissociable.

PRINCIPES URBAINS

- **Dispositif urbain et centralité**

Le projet urbain est tracé comme une ligne pointillée de près d'un kilomètre qui serpente le long des courbes de niveau du terrain.

Au centre du site, une large courbe dessine l'articulation avec la galerie existante et accueille le visiteur. C'est le foyer de l'opération. Les terrasses des restaurants s'y déploient et c'est aussi une nouvelle porte d'entrée pour la galerie commerciale adjacente.

Ce nouvel accès assure continuité, et cohérence fonctionnelle à l'ensemble commercial. Le parcours se prolonge vers l'Ouest le long de la route de Belfort, aux portes de Besançon, ou s'affiche l'enseigne de bricolage sur les hauteurs du site.

Un soin tout particulier est apporté aux cheminements piétons, clairement séparés des circulations routières.

Ils constituent un lieu sécurisé de promenade et de flânerie, largement arboré et souvent abrité par un large auvent le long des façades commerciales.

Ces cheminements se prolongent vers la lisière du bois et ses sentiers communaux.

- **Intégration au site**

Le projet est disposé au plus près du terrain naturel, créant ainsi un ensemble de terrasses et de talus plantés qui fragmentent le lieu tout en préservant une grande lisibilité d'ensemble. La topographie particulière du terrain permet d'offrir une multitude de perspectives différentes. Les toitures du bâti, très présentes depuis les entrées sur le site sont partiellement plantées et donnent une image dynamique et intégrée du projet. Leur silhouette variée compose un rythme musical dans le site tout en s'intégrant dans le paysage grandiose de la vallée du Doubs.

Les élévations délicatement colorées, permettent une lecture homogène et variée de la façade commerciale. De nuit, les façades, devenues entièrement lumineuses, soulignent le dénivelé du terrain tout en créant un évènement ludique.

- **Projet paysager**

Le projet paysager est un élément indissociable de notre proposition urbaine.

De grandes lignes de verdure perpendiculaires scandent le site et offrent de larges ouvertures sur la lisière de la forêt. Le choix des végétaux crée une élévation de la canopée depuis la route de Belfort vers la lisière de la forêt au sud et à l'ouest du site. La lisière du bois est valorisée par un aménagement piétonnier et ludique de qualité.

Le réseau hydrologique est valorisé par l'aménagement de noues végétalisées qui renforcent le caractère naturel du site. Ces écoulements sont dirigés vers un bassin au sud du terrain, qui régule les eaux pluviales tout en présentant un lieu d'agrément où la flore et la faune pourront se développer.

- **TCSP et pistes cyclables et chemins**

L'emprise du réseau de Transport en Commun (TCSP) en Site Propre est intégrée au cœur de notre projet urbain. Il longe les différents aménagements plantés en ménageant trois arrêts sur le site :

ANNEXE 4AU CONTRAT DE CONCESSION PROJET URBAIN ET COMMERCIAL

- Une première station est prévue à l'ouest du programme pour desservir les hauteurs du projet : la surface de bricolage et les commerces adjacents. Un accès confortable et protégé relie l'arrêt aux commerces
- Le second arrêt est situé au cœur du dispositif commercial, près du foyer central du retail park. Il est idéalement situé, au coeur de l'opération, sur un espace public très fréquenté et traité avec soin.
- Un troisième arrêt se situe immédiatement devant la façade du centre commercial Carrefour.

OPTION :

Nous étudions avec les services de la CAGB une proposition variante faisant circuler le TCSP directement le long des façades commerciales. Cette nouvelle proposition aurait pour objectif de renforcer le caractère urbain de notre proposition en offrant une place centrale aux transports en commun.

Cette option devra cependant être confirmée par les études techniques en fonction des technologies retenues : niveau des pentes acceptables, présence des rails, délai de réalisation....

Une piste cyclable accompagne le TCSP. Des parkings vélos et deux roues sont disposés en trois points du projet. Des stations Vélocité pourraient y prendre place naturellement.

Des chemins piétons quadrillent l'ensemble du site, notamment vers le centre de Chalezeule et la vallée du Doubs, le centre de Besançon par la forêt, le fort Benoît.

Ces cheminements prennent un caractère ludique et sportif vers la forêt au sud et à l'ouest du projet. Un « parcours santé » pourrait y prendre place.

- **Voies de livraison**

Les voies de livraisons, disposées le long des bâtiments commerciaux au sud, évitent d'interférer avec les accès publics. Elles desservent des zones spécifiquement délimitées et isolées par des merlons paysagers qui préservent les espaces environnants des nuisances.

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Notre approche environnementale s'articule autour de huit objectifs :

- **Maitriser les consommations d'énergie et énergies renouvelables**

Avant tout choix d'équipements performants en termes de consommation énergétique, l'équipe s'est attachée à travailler sur la conception d'une enveloppe bioclimatique pour tous les bâtiments : toitures végétalisées, orientation des façades vitrées vers le nord, matériaux isolants naturels. Notre objectif est de nous situer 10% au dessous de la réglementation thermique en terme d'isolation (correspondant au label HPE – Haute performance Energétique) et de produire 20% de l'électricité des communs par des capteurs solaires.

Les toitures non visibles et bien ensoleillées deviennent des supports d'énergie solaire : un système intégré d'étanchéité et de modules photovoltaïques souples idéalement adaptées aux toitures à faible pente permet d'injecter directement l'électricité solaire produite par la toiture dans le réseau public de distribution et de participer ainsi à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

**ANNEXE 4AU CONTRAT DE CONCESSION
PROJET URBAIN ET COMMERCIAL**

- **Créer un climat rassurant et convivial pour les visiteurs**

Le niveau de fréquentation d'un centre commercial est souvent proportionnel au climat de sécurité qui y réside. Dans cet esprit, l'équipe s'est attachée, au travers de l'organisation des volumes, à développer des ambiances « intimes », les transparences des vues, les perspectives dans les cheminements.

Une étude spécifique sera menée pour optimiser l'éclairage de nuit afin de limiter au mieux la pollution nocturne tout en conservant le climat de sécurité, créant un climat sécurisant sur les zones de parking et faisant vivre le mail ouvert afin qu'il devienne un signal depuis la route nationale la nuit.

Pour un éclairage plus efficace et moins consommateur d'énergie, il sera utilisé pour les candélabres des ampoules basse consommation, combinées à des luminaires adaptés et des optiques réfléchissantes plutôt que des boules opales permettant d'augmenter l'intensité lumineuse.

- **Intégrer le projet dans le site**

L'aménagement du site implique un terrassement important, dû notamment à la réaction des plateformes et à la gestion des nivelés.

Le site est organisé comme une succession de terrasses, au plus près du terrain naturel, dans un esprit d'économie de mouvement des terres. Les altimétries des infrastructures routières et piétonnes sont étudiées dans un souci de linéarisation de la pente en particulier pour les piétons et cyclistes.

Les matériaux pour les sols seront drainants pour les allées piétonnes et cyclistes.

La voie du TCSP est une coulée verte permettant une bonne insertion paysagère dans la ZAC. Les talus sont retenus par des murets de gabions de pierre locale.



- **Créer un paysage et favoriser la biodiversité**

La palette végétale, sera de première importance et variée, composée de persistants de caducs, de marcescents et d'arbres à fleurs. Établie sur le même principe d'intégration, la palette végétale reprendra les espèces des forêts environnantes comme le chêne sessile, le hêtre, l'érable sycomore, le sapin, le cèdre de l'Atlantique, et le pin pour les arbres, ainsi que le hêtre taillé, la viorne, le houx, et le cornouiller pour les arbustes. Cette diversité répond aux attentes esthétiques tout au long de l'année tout en s'intégrant parfaitement dans leur milieu.

Nous proposons une autonomie du paysage, une lecture du projet par les différentes strates qui le constitue. Cette autonomie paysagère se traduira par une collecte des eaux pluviales ainsi que par l'absence d'arrosage automatique.

Le choix des essences locales a pour objectif de préserver et de valoriser le biotope du site et de la région. Le projet paysager intègre au maximum les arbres et haies déjà présents.

Les espaces plantés, composés uniquement d'espèces rustiques, garderont le caractère naturel de la lisière du bois et des prairies, ne nécessitant pas pour leur entretien l'usage de produits polluants pour l'environnement, tels qu'engrais, désherbants ou pesticides.

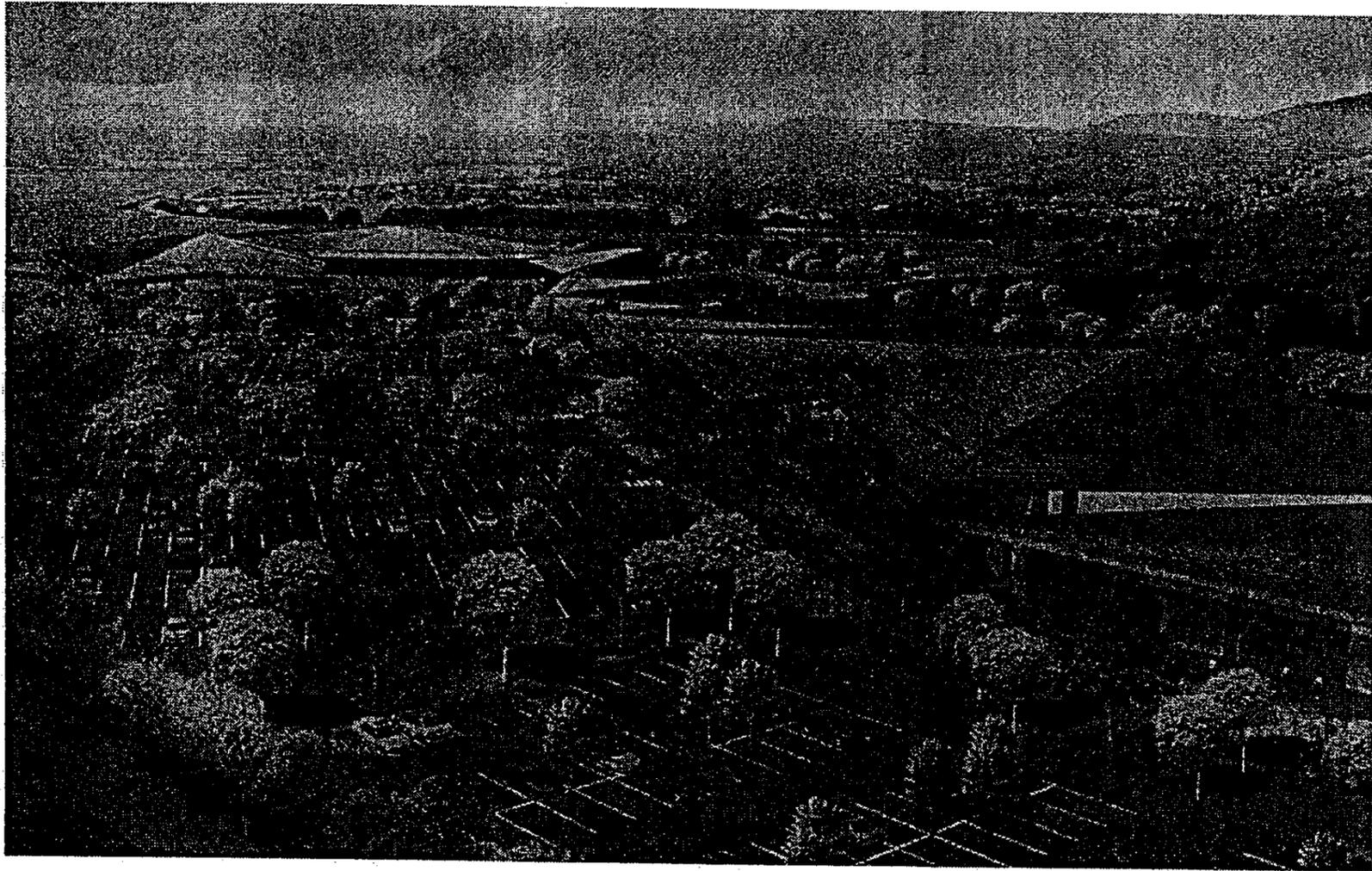
- **Infiltrer les eaux pluviales**

ANNEXE 4AU CONTRAT DE CONCESSION PROJET URBAIN ET COMMERCIAL

Une politique significative de rétention des eaux de ruissellement est mise en œuvre au travers des solutions «alternatives » pour favoriser l'infiltration.

Un système de récupération des eaux pluviales est aussi envisagé avec comme objectif de fortement limiter la consommation d'eau potable sur le site : nettoyage, sanitaires (selon autorisations).

Les solutions proposées sont écologiques, naturelles et complémentaires. Elles participent à la création d'espaces verts naturels et joueront un rôle éducatif vis-à-vis des chaland.



- **Maitriser les consommations d'eau et bonne gestion des déchets**

A l'intérieur des espaces communs et chez les preneurs, des équipements hydro-économes tels que des chasses d'eau à double commande et des robinets limiteurs de débit seront mis en œuvre afin de réduire les consommations d'eau potable.

Les locaux poubelles seront dimensionnés pour accueillir les conteneurs du tri sélectif et pour s'adapter aux évolutions de la production de déchets.

La localisation de ces locaux tient compte de la logistique de ramassage et leur implantation permet les manœuvres des camions-bennes. Les fréquences et les circuits de collecte seront déterminés en concertation avec la collectivité.

- **Choix des matériaux**

Afin de limiter les impacts environnementaux des bâtiments, une politique de choix des matériaux issus du contexte local sera mise en place. Les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits participeront aux critères de choix définitifs.

Les matériaux sains, recyclables et/ou renouvelables seront privilégiés pour la réalisation des ouvrages, tels que polycarbonate pour les façades facilement recyclable et issu d'une production peu énergivore.

ANNEXE 4AU CONTRAT DE CONCESSION
PROJET URBAIN ET COMMERCIAL

- **Confort et santé des usagers**

Des sources de nuisances visuelles, acoustiques et électromagnétiques ont été identifiées :

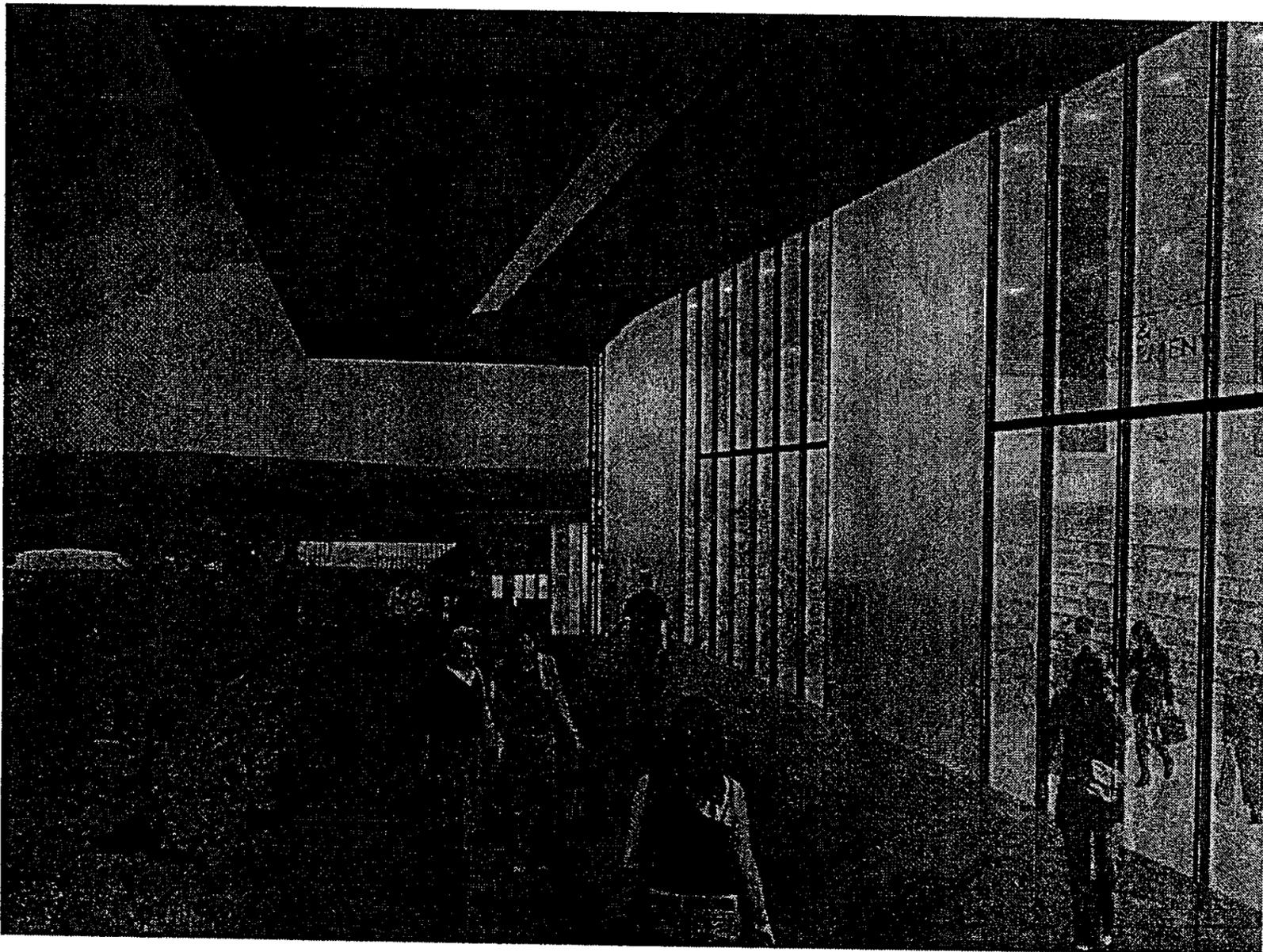
Les appareils générateurs d'énergie (groupe électrogène, roof top, transformateur, pompe à chaleur) seront intégrés aux bâtiments « en cours anglaise » pour préserver les vues et minimiser les bruits générés par ces équipements.

La cinquième façade sera traitée par une végétalisation des toitures «visibles» afin d'améliorer la qualité du paysage depuis l'entrée de la ZAC.

L'intégration des espaces de collecte de déchets dans l'architecture des bâtiments réduira l'impact visuel.

La vitesse et les sources de bruit liées au trafic sont réduites et par la conservation du dénivelé du terrain et la hiérarchisation des voies.

La relocalisation de la S.P.A permettra d'isoler de toute habitation les aboiements des chiens
Les lignes à haute tension : Le principe de précaution sera appliqué. Les futurs bâtiments sont en structure métallique ; la peau et la toiture des bâtiments en bardage métallique constituent une cage de Faraday diminuant ainsi le champ électrique émis. Une étude sera réalisée par un bureau d'étude spécialisé afin de mesurer les champs magnétiques émis.



**ANNEXE 4AU CONTRAT DE CONCESSION
PROJET URBAIN ET COMMERCIAL**

Le recours à la filière bois, très développée dans la région, sera favorisé pour les charpentes, les sous-faces des auvents, le mobilier extérieurs et les édicules des abris vélos et TCSP.

LA PROGRAMMATION

Le projet prévoit de passer de 17 000m² de surface de vente à 50 000m². Soit en SHON de 26 000m² de SHON actuelle à 68 690m² divisée en deux parties :

- Partie «Carrefour » : - 23 500m² de SHON (surface actuelle de l'hypermarché + extension de 2500 m²)
- 14 900m² de SHON pour la galerie commerciale
- retail parc sur les anciens terrains Carrefour et la zone des Marnières pour 30 290m² SHON (incluant une MU de 4000m² réservée au Groupe Carrefour)..



A partir de l'étude de marché, la SEGECE a privilégié les secteurs d'activité de l'équipement de la maison et des sports et loisirs. L'accent a été notamment mis sur les enseignes absentes de l'agglomération plutôt que sur une double implantation.

1) Equipement de la Maison :

Ancrer l'image « Pôle Maison » par l'implantation d'enseignes leaders représentant une gamme très large de produits :

- Boulanger dans le domaine électroménager,
- Meubles Gautier, Bo Concept, dans le domaine de l'ameublement,
- Aquamondo (filiale Saint-Gobain) dans le domaine sanitaire Haut de Gamme,
- une dizaine de MU spécialisées dans la décoration, l'aménagement de la maison, mobilier et accessoires. Ces enseignes permettent pour la plupart de détenir une offre plus pointue sur des marchés très spécifiques.

ANNEXE 4AU CONTRAT DE CONCESSION PROJET URBAIN ET COMMERCIAL

Au total ces enseignes représentent déjà environ 13 000 m² de SHON, soit 50% de l'offre.

Elles constituent les locomotives du projet avec des enseignes de référence sur le marché. La SEGECE étudie également la possibilité d'intégrer une jardinerie sur 3300m² de surface de vente.

2) Sport-loisirs :

- une enseigne de sport – sportswear type Intersport,
- Ludendo, nouvelle enseigne du groupe Grande Récré, qui crée avec 5 enseignes un véritable univers autour de l'enfant,
- KIZOU, enseigne de jeux et détente pour enfant,
- ce pôle se situe au cœur de la zone, faisant le lien entre la nouvelle galerie Carrefour et le PAC. Il accueille également les espaces restauration.

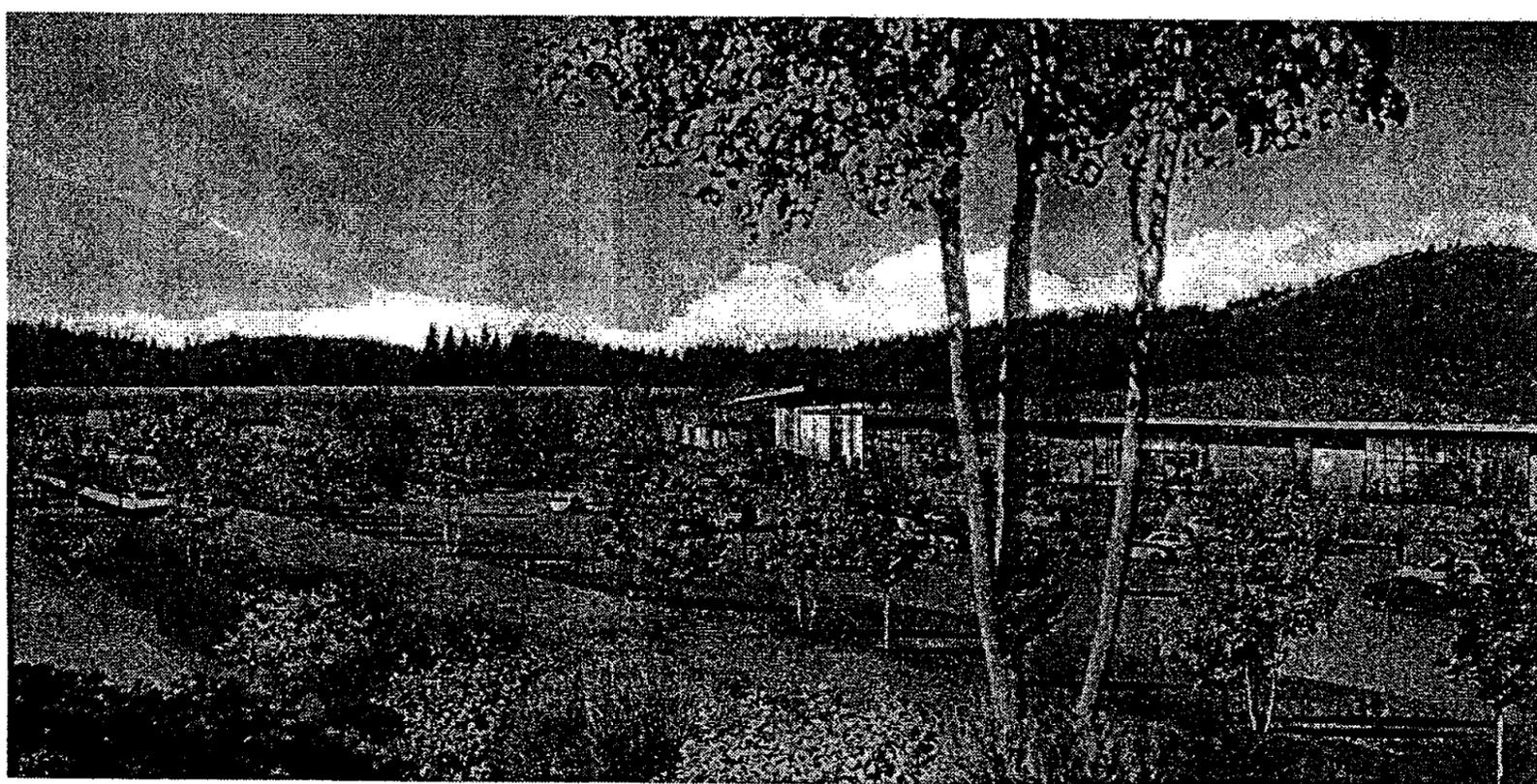
Au total ce pôle comporterait environ 8000 à 9000 m² de SHON, soit 33 % de l'offre.

3) Equipement de la Personne :

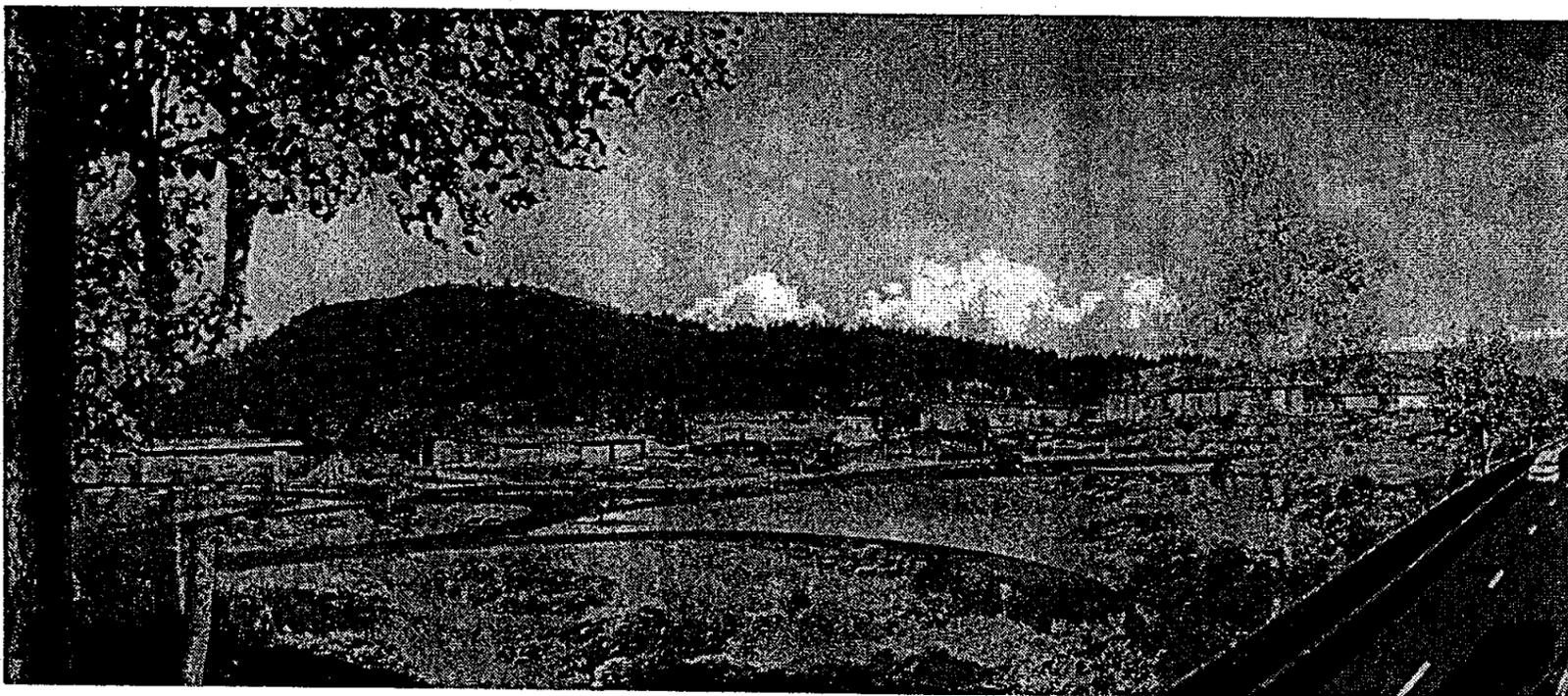
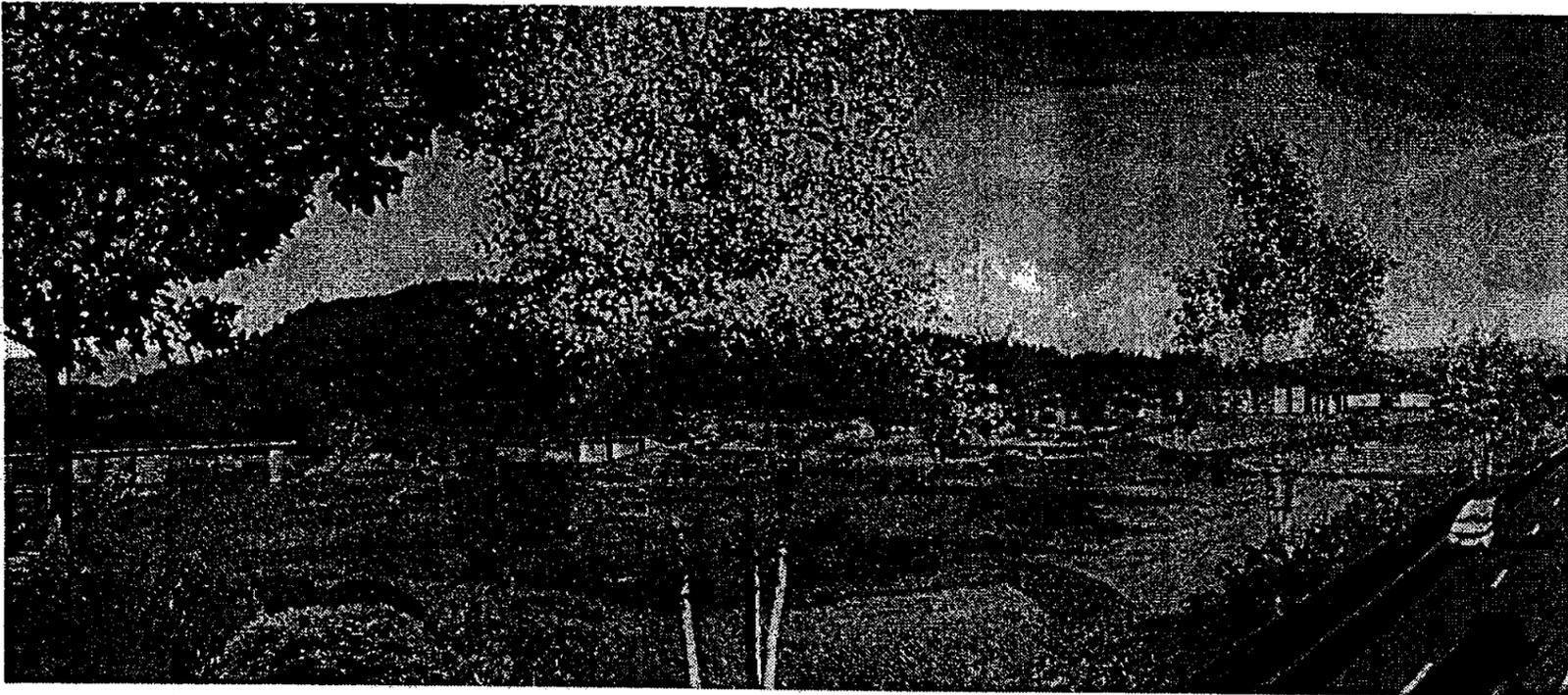
Ce secteur vient en complément des deux premiers pôles, et est destiné à des enseignes nationales souhaitant se développer sur Besançon mais ne désirant pas s'implanter en galerie commerciale du type Générale d'Optique, Kiabi ou des enseignes du Groupe Vivarte qui ont fait part de leur intérêt pour le projet.

L'implantation d'aucune enseigne de plus de 200 m² de surface de vente et à dominante alimentaire (hors restauration et hors extension de l'hypermarché existant) n'est envisagée dans le périmètre de la ZAC des Marnières.

Par ailleurs, il n'y aura aucune délocalisation d'enseignes du centre ville. Cet engagement que nous prenons est garanti par notre implication dans le commerce du centre ville au travers de l'opération Pasteur.



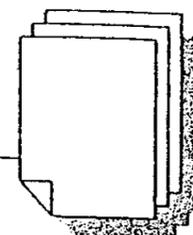
**ANNEXE 4AU CONTRAT DE CONCESSION
PROJET URBAIN ET COMMERCIAL**



	2008				2009				2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
ETAPES FONCIERES ET ADMINISTRATIVES																																				
Signature convention Aménageur	▲																																			
Promesse sous cond susp foncier phase 1 (terrains Carrefour)	▲																																			
Promesse sous cond susp foncier ext centre comm Carrefour	▲																																			
Dépôt CDEC phase 1 (plots 3 et 4) + Dépôt CDEC extension	▲																																			
Dépôt PC phase 1 (id) + Dépôt PC extension	▲																																			
Enquêtes publiques conjointes	■																																			
Instruction et recours CDEC	■																																			
Instruction et recours PC	■																																			
Obtention CDEC définitive	▲																																			
Obtention PC définitif	▲																																			
Promesses sous cond susp foncier phase 2 (Mareschal, Speedy, SPA, Javel, ANS, Batideal, Brico-Dépôt)	■																																			
Dépôt CDEC phase 2 (plots 5, 6, 7, 8)	▲																																			
Dépôt PC phase 2 (id)	▲																																			
Enquêtes publiques conjointes	■																																			
Instruction et recours CDEC	■																																			
Instruction et recours PC	■																																			
Obtention CDEC définitive	▲																																			
Obtention PC définitif	▲																																			
ETAPES TRAVAUX																																				
Travaux d'aménageur	■																																			
Phase 1	■																																			
Phase 2	■																																			
Travaux constructeur	■																																			
Extension Carrefour	■																																			
Phase 1	■																																			
Phase 2	■																																			
Transfert SPA Javel	▲																																			
Transfert Brico-Dépôt	▲																																			
	▲ ouverture																																			
	▲ ouverture																																			
	▲ ouverture																																			



COMPTE-RENDU



REFERENCE SERVICE

Aménagement

DATE

10/12/2007

DESTINATAIRES

Membres

+ SD - AJ - FF - BF -

**Réunion de la commission créée en vue
du choix de l'aménageur -
concessionnaire de la ZAC des
Marnières**

Du : 28/11/2007

À : 14h

Membres titulaires présents : Gabriel Baulieu, Raymond Reylé, Jacques Sifferlin et Jean-Claude Roy.

Membres suppléants présents : Michel Poulet (suppléant de Gabriel Baulieu) et André Baverel (suppléant de Jean-Claude Roy).

Membres excusés : Jean-Louis Fousseret et Denis Baud.

Rappel de l'objet de la réunion :

Conformément à l'article R. 300-8 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 26 juin 2006, le conseil communautaire du Grand Besançon a créé une commission spécifique en charge de donner un avis sur les candidatures reçues lors de la consultation préalable au choix de l'aménageur concessionnaire de la ZAC des Marnières.

Conformément à ses prérogatives, cette commission réunie le 28 novembre 2008 a analysé les candidatures reçues et émis un avis sur ces candidatures.

Suite à la demande du Président de se faire assister dans le choix des candidats admis pour la phase de négociations, une présentation technique des propositions reçues a également été réalisée.

Rappel des objectifs de la consultation et des missions qui seront confiées à l'aménageur de la ZAC des Marnières :

Cette consultation lancée en avril 2007 a pour objectif de désigner un concessionnaire aménageur pour la ZAC des Marnières qui aura en charge de :

- Proposer un schéma d'aménagement et un projet commercial répondant aux attentes de la CAGB ;
- Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du projet ;
- Réaliser les études nécessaires à l'aménagement du site ;
- Aménager le site ;
- Créer les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone commerciale ;
- Construire ou faire construire par cessions de charges foncières, puis louer ou revendre les bâtiments commerciaux ;

Réunion de la commission créée en vue du choix de l'aménageur - concessionnaire de la ZAC des Marnières

- Participer au financement des ouvrages contribuant à l'attractivité commerciale de la zone (Travaux de l'Entrée Est).

Présentation et analyse des 4 candidatures reçues :

- Equipe IGC – MERCIALYS :

Au regard des références présentées, des moyens à affecter au projet et des projets similaires portés et des capacités techniques et financières, cette équipe dispose des capacités requises pour mener à bien cette opération d'aménagement.

- Equipe SODITHIS :

Si cette équipe ne dispose pas de références aussi importantes que celles proposées par ses concurrents, celle ci semble toutefois disposer des capacités nécessaires pour réaliser ce projet.

- Equipe SEGECE – KLEPIERRE :

Elle dispose de nombreuses références et les moyens affectés à la réalisation du projet sont très étoffés. Cette équipe dispose des capacités requises pour mener à bien cette opération.

- Equipe BREMOND - CORIO :

Cette équipe dispose de nombreuses références et expériences internationales en matière d'aménagement et de gestion de parcs commerciaux. Elle dispose donc des qualités requises pour concourir.

- ⇒ **Après analyse des 4 candidatures, les membres de la commission considèrent que chacun des candidats disposent de capacités suffisantes pour réaliser cette opération d'aménagement et que, de ce fait, chacune de leur proposition pourra être analysée.**

Présentation technique des propositions reçues :

Il apparaît que chacune des propositions retenues nécessitent d'être précisées sur différents points. Aussi, par courrier du 26 novembre 2007, des questions techniques complémentaires ont été posées à chacun des candidats.

Afin de mieux appréhender les dossiers proposés, les membres de la commission confirment la nécessité d'auditionner chacun des 4 candidats le 20 décembre prochain.

Ces membres n'émettront un avis sur les candidats à admettre en phase de négociation qu'après les avoir entendus le 20 décembre prochain. Leur avis est de ce fait ajourné.

De façon générale, les membres de la commission considèrent que chacun des candidats devra proposer des bilans financiers clairs et répondant aux objectifs du document programme.

Par ailleurs, ils rappellent l'importance pour ce projet de répondre aux objectifs du Développement Durable et notamment en matière de transport et d'accessibilité en faisant du TCSP un élément structurant de ce projet d'aménagement.

Fait à Besançon, le **27 DEC. 2007**

Le 1^{er} Vice Président
Gabriel Baulieu

Réunion de la commission créée en vue du choix de l'aménageur - concessionnaire de la ZAC ddes Marnières

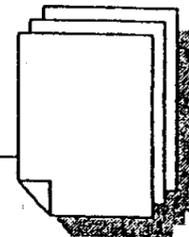
Délibération du mercredi 25 juin 2008

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

48/51



COMPTE-RENDU



REFERENCE SERVICE

Aménagement

DATE

20/12/2007

DESTINATAIRES

Membres titulaires et suppléants

+ autres présents

**Commission Ad Hoc - concession
d'aménagement des marnières**

Du : jeudi 20 décembre 07

À : 8 h

Présents :

- Jean-Louis FOUSSERET,
- Denis BAUD,
- Raymond REYLE,
- Jacques SIFFERLIN,
- Michel POULET, membre suppléant représentant Gabriel BAULIEU et
- André BAVEREL, membre suppléant représentant Jean-Claude ROY.

SEDD : Jean-Pierre DEBUISSY et Bernard BLETTON.

Services CAGB : Jean-Paul VOGEL, Serge DOMINICI, Bruno FAVIER, François FREYNET et Céline HIRSCHY.

Excusés : Gabriel BAULIEU et Jean-Claude ROY.

Objet de la réunion :

Suite à l'analyse technique des 4 propositions et la première présentation de celles-ci le 28 novembre 2007, cette réunion avait pour objet :

- D'auditionner les 4 candidats ;
- De proposer une liste de candidats admis en phase négociation.

Chacun des candidats auditionnés a disposé d'un délai précis de 30 minutes pour :

- D'une part, présenter son projet et sa proposition d'intervention pour l'aménagement de la ZAC des Marnières.
- D'autre part, répondre aux différentes questions des membres de la commission.

L'analyse de chacune de ces propositions a été établie au regard des 4 grands critères de choix du concessionnaire énoncés dans le règlement de consultation à savoir :

- Aspects urbains y compris accessibilité et aspects commerciaux ;
- Capacités et qualités
- Aspects financiers
- Aspects méthodologiques.

Lors de la commission du 28 novembre et de l'analyse des candidatures, le critère relatif aux capacités et qualités des différents candidats avait été analysé. Les membres avaient conclu que chacun des 4 candidats disposaient des capacités et qualités suffisantes pour mener à bien ce projet.

Toutefois, le champ d'intervention des candidats inclut dans le critère « capacités et qualités » a été pris en compte lors de l'analyse de ces propositions.

Candidat n° 1 : Equipe BREMOND – CORIO :

Au niveau des aspects urbains :

- Proposition très intéressante notamment du point de vue du traitement paysager du site, de l'intégration des problématiques environnementales et des principes architecturaux.
- Le TCSP est également bien intégré au projet.

Au niveau financier, cette proposition nécessite une participation d'équilibre importante de la CAGB à hauteur de 26 Millions d'Euros. Ce à quoi, il convient d'ajouter 5 Millions de rachat des équipements publics par les collectivités.

La proposition d'optimisation du projet est intéressante (augmentation des surfaces de vente + réduction des coûts d'aménagement) mais elle portera atteinte à l'intérêt paysager du projet et une importante participation de la collectivité restera nécessaire.

Au niveau du champ d'intervention : cette équipe propose une intervention en ensemblier c'est à dire qu'elle se positionne comme Aménageur, Promoteur, Investisseur et gestionnaire du parc commercial, ce qui assurera la cohérence du projet.

Candidat n° 2 : SODITHIS

Au niveau urbain, le projet d'aménagement proposé est jugé trop minimaliste (traitement paysager limité, pas d'approche environnementale, principes architecturaux non précisés, pas d'intégration du TCSP) et le candidat présente un plan de merchandising très peu développé.

Au niveau financier, cette équipe présente un bilan d'aménagement équilibré et qui respecte les attentes de la CAGB (financement des équipements conforme au cahier des charges, rachat du foncier à la CAGB).

Le bilan promotion est quant à lui bénéficiaire mais les faibles coûts de construction envisagés laissent présager une qualité de construction très médiocre.

Au niveau du champ d'intervention, ce candidat ne se présente pas forcément comme un ensemblier et se réserve la possibilité de céder une partie du foncier à des enseignes ou promoteurs commerciaux.

Candidat n° 3 : SEGECE – KLEPIERRE

Projet urbain très valorisant pour le site avec une très bonne approche paysagère et environnementale. Le TCSP est intégré au projet mais pourrait être mieux valorisé en devenant un élément structurant.

Au niveau financier, ce candidat s'engage sur les attentes de la CAGB en matière de financement d'équipements et de rachat de foncier.

Toutefois, le bilan de base proposé présente un déséquilibre qui pourrait être compensé par une proposition d'optimisation. Cette optimisation consiste en la création d'une surface commerciale nouvelle dans la galerie marchande de Carrefour. Cette optimisation est jugée intéressante sous réserve que la surface commerciale totale à créer reste compatible avec le dossier de création de ZAC.

Une seconde proposition d'optimisation est également faite et ne concerne pas la création de surfaces commerciales supplémentaires mais le changement d'affectation ; de surfaces commerciales. Ces changements permettraient de créer plus de petites surfaces commerciales, plus rentables mais qui seraient moins en cohérence avec le projet de développement de Carrefour.

Au niveau du champ d'intervention, ce candidat propose une intervention en tant qu'ensemblier.

Candidat n° 4 : IGC Promotions - MERCIALYS

Le projet urbain proposé est très intéressant avec notamment un traitement paysager de qualité, une approche environnementale développée tant au niveau des aménagements que des constructions, une très bonne intégration du futur TCSP qui dessert de façon optimale les magasins. Le plan de merchandising proposé est également très pertinent.

Au niveau financier, ce candidat présente un bilan équilibré.

Cependant, il ne s'engage pas sur le financement de divers équipements dont le giratoire de Port Arthur. De plus, le coût de cession du foncier à vocation artisanale est considéré comme trop élevé.

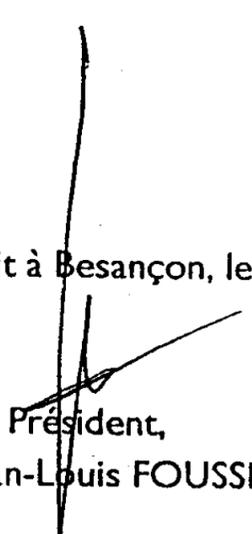
Au niveau du champ d'intervention, une intervention en ensemble est proposée.

Relevé de conclusions :

Après analyse de ces différentes propositions et avoir écouté chacun des candidats, les membres de la commission décident à l'unanimité de retenir SEGECE – KLEPIERRE et IGC Promotions – MERCIALYS pour la phase de négociation.

Le Président valide ce choix et demande à ce que chacun des deux candidats reprenne son dossier sur différents points à préciser afin d'être à nouveau soumis à l'examen de la commission ad hoc en février 2008.

Fait à Besançon, le 11 JAN. 2008


Le Président,
Jean-Louis FOUSSERET