

## EXTRAIT DU REGISTRE des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 17 février 2011

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCI du Doubs -  
46 avenue Villarceau à Besançon,

sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 140

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4,  
1.2.5, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 6.1, 2.1, 2.2, 10.1

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h10

**Étaient présents :** **Amagney :** Thomas JVAUX **Arguel :** André AVIS **Audeux :** Françoise GALLIOU (jusqu'au rapport 0.2) **Auxon-Dessus :** Jacques CANAL, Jean-Pierre BASSELIN **Auxon-Dessus :** Geneviève VERRO **Avanne-Aveney :** Laurent DELMOTTE **Besançon :** Nicolas BODIN, Patrick BONTEMPS, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI (à partir du rapport 1.1.1), Yves-Michel DAHOUI, Jean-Jacques DEMONET (jusqu'au rapport 3.4), Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT, Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Didier GENDRAUD, Jean-Marie GIRERD, Philippe GONON, Nicolas GUILLEMET, Lazhar HAKKAR, Solange JOLY (à partir du rapport 1.1.1), Jean-Sébastien LEUBA (à partir du rapport 1.1.1), Christophe LIME, Annie MENETRIER, Frank MONNEUR, Nohzat MOUNTASSIR (jusqu'au rapport 1.1.1), Danièle POISSENOT, Jean ROSSELOT (jusqu'au rapport 1.1.1), Jean-Claude ROY, Edouard SASSARD, Joëlle SCHIRRER (à partir du rapport 1.1.1 et jusqu'au rapport 3.4), Marie-Noëlle SCHOELLER, Catherine THIEBAUT, Corinne TISSIER (à partir du rapport 1.1.1), Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN (à partir du rapport 1.1.1) **Zahira YASSIR-COUVAL, Boussières :** Roland DEMESMAY **Busy :** Philippe SIMONIN **Chaleze :** Christophe CURTY (représenté par Roger GREMION) **Chalezeule :** Christian MAGNIN-FEYSOT, Raymond REYLE (jusqu'au rapport 1.1.1) **Champagney :** Claude VOIDEY **Chatillon-le-Duc :** Catherine BOTTERON, Philippe GUILLAUME **Chaucenne :** Bernard VOUGNON **Chaufontaine :** Jacky LOUISON **Chemaudin :** Bruno COSTANTINI (jusqu'au rapport 1.1.1) **Deluz :** Sylvaine BARASSI **Ecole-Valentin :** Yves GUYEN **Fontain :** Jean-Paul DILLSCHNEIDER **Francois :** Françoise GILLET, Claude PREIONI **Gennes :** Maryse MILLET **Grandfontaine :** François LOPEZ **La Chevillotte :** Jean PIQUARD **La Vèze :** Jacques CURTY **Larnod :** Gisèle ARDIET (représentée par Hugues TRUDET) **Mamirolle :** Daniel HUOT (à partir du rapport 1.1.1), Didier MARQUER (représenté par Robert POURCELOT) **Marchaux :** Bernard BECOULET, Brigitte VIONNET **Mazerolles-le-Salin :** Daniel PARIS **Miserey-Salines :** Marcel FELT, Denis JOLY **Montfaucon :** Michel CARTERON, Pierre CONTOZ (représenté par Hervé TOURNOUX jusqu'au rapport 1.1.1) **Morre :** Jean-Michel CAYUELA (à partir du rapport 1.1.1), Gérard VALLET **Nancray :** Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET (à partir du rapport 1.1.1) **Noironte :** Bernard MADOUX **Pelousey :** Catherine BARTHELET (à partir du rapport 1.1.1), Claude OYTANA **Pirey :** Robert STEPOURJINE **Pouilley-les-Vignes :** Jean-Marc BOUSSET **Rancenay :** Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré :** Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par Joël JOSSO) **Routelle :** Claude SIMONIN **Saône :** Maryse BILLOT (à partir du rapport 1.1.1), Alain VIENNET (à partir du rapport 1.1.1) **Serre-les-Sapins :** Gabriel BAULIEU **Tallenay :** Jean-Yves PRALON **Thise :** Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH (à partir du rapport 1.1.1) **Thoraise :** Jean-Michel MAY **Torpes :** Bernard LAURENT **Vaire-Arcier :** Patrick RACINE **Vaire-le-Petit :** Michèle DE WILDE **Vaux-les-Prés :** Bernard GAVIGNET (représenté par sa suppléante jusqu'au rapport 0.2 puis présent jusqu'au rapport 10.1)

**Étaient absents :** **Auxon-Dessus :** Serge RUTKOWSKI **Avanne-Aveney :** Jean-Pierre TAILLARD **Besançon :** Hayatte AKODAD, Eric ALAUZET, Frédéric ALLEMANN, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Pascal BONNET, Catherine GELIN, Fanny GERDIL-DJAOUAI, Abdel GHEZALI, Jean-François GIRARD, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Sylvie JEANNIN, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Carine MICHEL, Michel OMOURI, Jacqueline PANIER, Elisabeth PEQUIGNOT, Françoise PRESSE, Béatrice RONZI, **Beure :** Philippe CHANEY, Auguste KOELLER **Boussières :** Bertrand ASTRIC **Braillans :** Alain BLESSEMAILLE **Champoux :** Thierry CHATOT **Champvans-les-Moulins :** Jean-Marie ROTH **Chemaudin :** Gilbert GAVIGNET **Dannemarie-sur-Crête :** Gérard GALLIOT, Jean-Pierre PROST **Ecole-Valentin :** André BAVEREL **Grandfontaine :** Laurent SANSEIGNE **Le Gratteris :** Cédric LINDECKER **Montferrand-le-Château :** Marcel COTTINY, Séverine MONLLOR **Novillars :** Philippe BELUCHE, Bernard BOURDAIS **Osselle :** Jacques MENIGOZ **Pirey :** Jacques COINTET **Pouilley-les-Vignes :** Jean-Michel FAIVRE **Pugey :** Marie-Noëlle LATHUILIERE **Roche-lez-Beaupré :** Stéphane COURBET **Serre-les-Sapins :** Christian BOILLEY **Vorges-les-Pins :** Patrick VERDIER

**Secrétaire de séance :** Zahira YASSIR-COUVAL

**Procurations de vote :**

**Mandants :** F. GALLIOU (à partir du rapport 1.1.1), S. RUTKOWSKI, E. ALAUZET, P. BONNET, A. GHEZALI, JP. GOVIGNAUX, V. HINCELIN, JS. LEUBA (jusqu'au rapport 0.2), M. LOYAT, C. MICHEL, N. MOUNTASSIR (à partir du rapport 1.1.2), M. OMOURI, J. PANIER, E. PEQUIGNOT, F. PRESSE, J. SCHIRRER (à partir du rapport 3.5), B. ASTRIC, A. BLESSEMAILLE, R. REYLE (à partir du rapport 1.1.2), JM. ROTH, B. COSTANTINI (à partir du rapport 1.1.2), A. BAVEREL, M. COTTINY, S. MONLLOR, J. MENIGOZ, JM. FAIVRE

**Mandataires :** M. DE WILDE-BESANCON (à partir du rapport 1.1.1), G. VERRO, C. TISSIER, J. ROSSELOT, L. HAKKAR, YM. DAHOUI, B. CYPRIANI, N. BODIN (jusqu'au rapport 0.2), JC. ROY, S. WANLIN, C. DEVESA (à partir du rapport 1.1.2), E. SASSARD, F. FELLMANN, JM. GIRERD, N. GUILLEMET, D. GENDRAUD (à partir du rapport 3.5), R. DEMESMAY, R. REYLE, C. MAGNIN-FEYSOT (à partir du rapport 1.1.2), C. VOIDEY, JL. FOUSSERET (à partir du rapport 1.1.2), Y. GUYEN, G. BAULIEU, JM. MAY, MO. CRABBE-DIAWARA, JM. BOUSSET

**Délibération n°2010/001316**

**Rapport n°3.5 - ZAC du Parc Tertiaire à Auxon-Dessus - Désignation du concessionnaire de la phase I**

## **ZAC du Parc Tertiaire à Auxon-Dessus - Désignation du concessionnaire de la phase I**

**Rapporteur : Gabriel BAULIEU, Vice-Président**  
**Commission : Economie, Emploi et Insertion**

<b>Inscription budgétaire</b>	
BP 2011 et PPIF 2011-2015 « Pôle TGV gare nouvelle Auxon »	Montant de l'opération : en cours de négociation (environ 4 M€)
<b>Sous réserve du vote BP 2011 et du PPIF 2011-2015</b>	

### **Résumé :**

Par délibération en date du 21 décembre 2009, le Conseil de Communauté du Grand Besançon a décidé de confier la réalisation de la tranche I de la ZAC du Parc Tertiaire de la gare TGV à Auxon-Dessus à un aménageur/concessionnaire par la voie d'une concession d'aménagement. La procédure de consultation a été engagée le 25 mars 2010 et arrive aujourd'hui à son terme. Aussi, le présent rapport a pour objet de désigner la sedD comme aménageur/concessionnaire de la tranche I de cette ZAC et d'autoriser Monsieur le 1<sup>er</sup> Vice-Président à signer le projet de contrat de concession.

### **I. Rappel général du projet**

Afin de profiter au mieux de l'arrivée de la Grande Vitesse Ferroviaire sur son territoire et d'offrir une vitrine économique et environnementale autour de la nouvelle gare TGV d'Auxon, le Grand Besançon a décidé d'engager dès 2005 des études de faisabilité en vue du développement d'un parc d'activités tertiaires sur les terrains situés à proximité immédiate de cette nouvelle gare.

Ces études complétées par des études préalables ont abouti à la déclaration d'intérêt communautaire du périmètre de projet par délibération du 21 décembre 2009 puis l'approbation du dossier de création de la ZAC par délibération du 20 mai 2010.

Cette future ZAE est destinée principalement à l'accueil d'activités tertiaires non thématiques et accueillera également des commerces et des services liés à la ZAC ainsi que des activités industrielles légères et artisanales.

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit à terme la création maximale de 92 000 m<sup>2</sup> de SHON.

La consultation d'aménageur/concessionnaire lancée en mars 2010 ne concerne quant à elle que la réalisation de la première phase de la ZAC c'est à dire les clairières Est et Ouest portant sur un maximum de 56 000 m<sup>2</sup> de SHON.

Concernant le parti d'aménagement retenu au stade du dossier de création de ZAC, celui-ci a été réalisé dans l'objectif de définir une nouvelle référence, une exemplarité en matière d'aménagement et d'environnement afin de tenir compte au mieux de l'intérêt actuel du site. Ce parti d'aménagement axé sur la qualité des espaces publics et la densification du bâti s'articule autour du concept "Urbanisme de clairière". L'inscription de l'opération dans cette démarche vise à respecter au mieux les habitats remarquables, à intégrer les zones humides et à préserver le maximum de boisements.

### **II. Rappel du déroulement de la procédure de consultation**

Par délibération du 21 décembre 2009, le Conseil de Communauté a décidé de confier la réalisation de la tranche I de la ZAC du Parc Tertiaire à Auxon-Dessus à un aménageur/concessionnaire par la voie d'une concession d'aménagement et de lancer une procédure de mise en concurrence des aménageurs/concessionnaires et ce, conformément aux articles L.300-4, L.300-5 et suivants du code de l'urbanisme.

Un avis d'appel public à concurrence précisant les caractéristiques essentielles de la concession et de l'opération d'aménagement c'est-à-dire son objet, sa localisation et les principes de son financement, a fait l'objet d'une publication fin mars dans les supports suivants : JOUE, BOAMP, Le Moniteur, l'Est Républicain, Plateforme Web du Grand Besançon.

Le 11 mai, à l'expiration du délai imparti pour solliciter le dossier de consultation, une seule société s'est manifestée : la Société d'Équipement et de Développement du Doubs (sedD).  
Après analyse de sa candidature et après avis des membres de la commission concession d'aménagement, la sedD a été admise pour la phase suivante de la consultation et le dossier de consultation lui a été adressé courant juin 2010.

Le 23 septembre 2010, date butoir pour remettre sa proposition, la sedD a transmis un dossier d'offre complet.

Après analyse de cette offre et avis de la commission concession d'aménagement qui s'est réunie le 10 novembre 2010, le 1<sup>er</sup> Vice-Président a décidé d'engager des négociations avec la sedD.

Ces négociations se sont déroulées lors de 2 réunions en date des 23 décembre 2010 et 21 janvier 2011 et ont permis une évolution importante de la proposition.

A l'issue de ces négociations, Monsieur le 1<sup>er</sup> Vice-Président propose de valider le choix de la sedD comme aménageur/concessionnaire de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC et de l'autoriser à signer le contrat de concession d'aménagement.

Les évolutions de la proposition de la sedD portent principalement sur :

- une meilleure répartition de la prise de risque entre l'aménageur/concessionnaire et le concédant,
- l'intégration de nouvelles charges non identifiées dans les études préalables : problématique assainissement, mesures compensatoires supérieures...
- l'optimisation du bilan global d'opération et de la participation attendue du concédant.

### **III. Nature des missions confiées à l'aménageur/concessionnaire et engagement des parties**

#### **A/ Missions de l'aménageur/concessionnaire**

Les missions confiées à l'aménageur/concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération et notamment :

- l'acquisition et la mise en l'état des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération. Les acquisitions se feront prioritairement à l'amiable et au besoin par expropriation,
- le financement et la conduite des études pré-opérationnelles et opérationnelles et d'urbanisme sur l'ensemble de la ZAC,
- la mise en œuvre de l'ensemble des procédures administratives nécessaires à la réalisation du projet,
- la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, et notamment la réalisation du parking mutualisé en silo,
- la remise aux personnes publiques compétentes, après leur achèvement, des équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur/concessionnaire,
- la commercialisation et la vente des terrains (selon des critères préalablement déterminés par le concédant et l'aménageur/concessionnaire), les actions de promotion et prospection étant également portées par le concédant,
- la commercialisation du parking silo, selon un mode opératoire à proposer,
- la gestion administrative, comptable et financière de l'opération,
- la réalisation de l'ensemble des études, tâches de gestion et de coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération,
- l'information complète du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération,

- la mise en œuvre et la prise en charge des mesures de compensation des impacts environnementaux irréductibles,
- la négociation des éventuelles conventions de participation d'urbanisme qui seront conclues avec les propriétaires constructeurs dont les terrains n'auront pas été acquis en application des articles L.311-4, L.332-6-1-2 et L.332-8 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L.311-5 du même Code ou de tout autre participation financière,
- l'animation, le pilotage et les actions de promotion de l'opération sous contrôle de la CAGB.

#### B/ Missions de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Les missions de la CAGB seront les suivantes :

- accompagner la démarche de l'aménageur/concessionnaire dans ses relations avec la commune d'Auxon-Dessus (acquisitions des terrains appartenant à la commune, révision du Document d'Urbanisme...),
- accompagner la démarche de l'aménageur/concessionnaire dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération (autorisation de défrichement, dérogation pour destruction d'espèces et d'habitats protégés, autorisation au titre de la loi sur l'eau...),
- soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération,
- accompagner l'aménageur/concessionnaire dans ses relations avec les divers partenaires du projet : SNCF, RFF, partenaires financiers...,
- contribuer à la commercialisation, prospection et communication sur l'opération, dans le cadre de la politique de développement économique du Grand Besançon.

#### IV. Approche financière

Le bilan financier global prévisionnel de cette concession d'aménagement est établi à hauteur de 13 634 124 € HT (annexe n°4 du Traité de concession).

Au niveau des charges, il comprend :

- les études générales nécessaires au montage du dossier de réalisation de ZAC,
- des acquisitions foncières,
- des travaux de remise en état des sols,
- des travaux d'aménagement et d'infrastructures,
- la réalisation d'un parking mutualisé en silo de 540 places,
- des honoraires techniques,
- une participation pour la réalisation des équipements d'assainissement nécessaires au développement de la ZAC,
- des frais financiers,
- des frais annexes comprenant notamment la rémunération de l'aménageur,
- une ligne d'aléas et imprévus.

Au niveau des recettes, le bilan est établi comme suit :

<b>Postes</b>	<b>€ HT</b>
Cessions foncières	6 179 439
Cessions de places dans le parking silo	3 456 734
Participation du concédant	<b>3 997 951</b>
<b>Total des recettes</b>	<b>13 634 124</b>

La participation du Grand Besançon à cette concession d'aménagement est valorisée à 3 997 951 € HT, comprend notamment :

- une participation financière sur le volet aménagement,
- un apport en foncier valorisé à 212 800 € + actualisations,
- une participation pour la réalisation du parking mutualisé en silo.

Conformément à la législation en vigueur, cette participation n'est pas assujettie à TVA. Compte tenu de la grille de risque jointe en annexe 7 du Traité de concession, cette participation pourra être amenée à évoluer.

Lors d'une prochaine révision du PPIF du Grand Besançon, il sera nécessaire de préciser le montant et le rythme de paiement de cette participation.

#### **V. Calendrier de réalisation de l'opération**

Le calendrier d'objectifs optimisé annexé au présent rapport prévoit l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC début 2012 et la livraison des premiers bâtiments fin 2013. La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement sera fixée à 15 ans.

Le Traité de concession et les annexes 4 et 6 sont joints au présent rapport. L'intégralité du dossier reste disponible sur demande auprès du service Aménagement.

#### **VI. Délibération**

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 300-4, L.300-5 et suivants,  
Vu la délibération du 20 mai 2010 portant création de la ZAC du parc tertiaire de la gare TGV à Auxon-Dessus et approuvant son dossier de création,  
Vu la délibération du 21 décembre 2009 relative au lancement de la procédure de consultation d'aménageur,  
Vu la délibération du 16 décembre 2010 relative à la désignation du 1<sup>er</sup> Vice-Président comme personne habilitée à mener les négociations,  
Vu l'avis de la commission du 10 novembre 2010 se prononçant sur la proposition reçue,  
Vu la proposition finale remise par la sedD à l'issue de cette phase de négociation.

**MM. FOUSSERET et MARTIN ne prennent pas part au vote.**

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté :**

- désigne la **Société d'Équipement et de Développement du Doubs** comme titulaire de la concession d'aménagement de la tranche I de la ZAC du Parc Tertiaire d'Auxon,
- se prononce favorablement sur le projet de **Traité de concession**,
- autorise Monsieur le 1<sup>er</sup> Vice-Président à signer le **Traité de concession d'aménagement**.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 106  
Contre : 0  
Abstention : 0

Délibération du Conseil de Communauté, du jeudi 17 février 2011  
Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

PREFECTURE  
DE LA REGION FRANCHE-COMTE  
PREFECTURE DU DOUBS

D.C.T.C.J.  
Contrôle de légalité

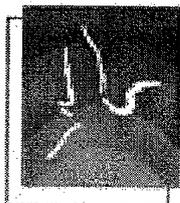
RECU 22.FEV. 2011

Pour extrait conforme,

Le Président

5156

Grand  
Besançon



## Aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC du Parc d'Activité Tertiaire - Gare TGV à Auxon-Dessus

### TRAITE DE CONCESSION

#### PROJET

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le .....

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le .....

**Entre**

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par, Monsieur Gabriel BAULIEU, 1<sup>er</sup> Vice-Président du Grand Besançon, agissant en vertu d'une délibération en date du .....,

ci-après dénommé par les mots « le Grand Besançon », « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « Collectivité concédante ».

**D'une part,**

**Et**

**La Société d'Équipement du Département du Doubs (sedD)**, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 5 002 080 Euros, dont le siège social et la Direction sont 6 Rue Louis Garnier BP 1513 à 25008 BESANCON CEDEX, inscrite au Registre du Commerce de Besançon sous le numéro 775 665 359,

représentée par Monsieur Vincent FUSTER, son Président Directeur Général en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 13 juin 2008,

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

**D'autre part.**

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, le Grand Besançon dispose :

- de la compétence en matière de développement économique déclinée notamment en « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire »,
- de la compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire déclinée notamment en « création et réalisation de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire ».

A ce titre, et par délibération du 9 novembre 2007, il a décidé d'engager l'aménagement d'un pôle tertiaire autour de la gare Besançon Franche-Comté TGV au Nord et au Sud de la LGV Rhin-Rhône selon un concept d'« urbanisme de clairière » pour tenir compte au maximum de la qualité du milieu naturel (forêt, zones humides) et a déclaré d'intérêt communautaire un périmètre d'études de 35 hectares. Puis, par délibération du 21 décembre 2009, le Conseil Communautaire a déclaré d'intérêt communautaire la réalisation de l'opération.

Suite aux études préalables engagées par le Grand Besançon depuis mars 2008, il a été décidé :

- d'engager un projet opérationnel au Sud de la LGV Rhin-Rhône faisant l'objet d'une procédure d'aménagement sur 15 à 20 ans,
- de se placer dans une logique d'aménagement du territoire de long terme au Nord de la LGV Rhin-Rhône qui pourrait voir l'implantation d'activités une fois l'opération du sud achevée et sous réserve du respect des contraintes environnementales notamment par le biais d'un aménagement progressif et raisonné afin de respecter les impératifs écologiques, urbanistiques et économiques.

Le dossier de création de la ZAC « Parc Tertiaire Gare TGV », approuvé par le Conseil Communautaire le 20 Mai 2010 porte sur la constitution d'un parc d'activités non thématique à vocation principalement tertiaire d'une capacité d'environ 90 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette au maximum, avec l'accueil de quelques activités industrielles légères et artisanales dans une emprise d'environ 25 hectares située au Sud de la LGV Rhin-Rhône à proximité de la gare Besançon Franche-Comté TGV, intègre à l'Est la zone d'activités existante afin de l'inscrire dans une démarche qualitative d'aménagement de l'entrée de l'opération.

Par une délibération du Conseil Communautaire en date du 21/12/2009 le Grand Besançon a décidé de mettre en œuvre ce projet d'aménagement dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme et de lancer la procédure de désignation du concessionnaire pour réaliser les études pré-opérationnelles, opérationnelles et d'urbanisme de l'ensemble de la ZAC puis réaliser l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche de cette ZAC pour un potentiel maximum de 56 000 m<sup>2</sup> de SHON à créer.

Par une délibération du Conseil Communautaire en date du ..... le Grand Besançon a décidé de désigner ..... en qualité de Concessionnaire de l'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la sedD en date du....

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

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

*Délibération du Conseil de Communauté du jeudi 17 février 2011  
Communauté d'Agglomération du Grand Besançon*

8/56

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut s'engagera à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée aux risques de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 21, 29 et 30, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel ainsi que de la grille des risques en Annexes 4 et 6 du présent contrat.

Le contenu ainsi que les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant, sur proposition de l'Aménageur, voire en raison d'évènements extérieurs aux parties (conjoncture, réglementation, marché immobilier...) La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat. Il en serait de même si les hypothèses retenues pour l'établissement du bilan prévisionnel s'avéraient erronées ou incomplètes.

En tout état de cause, le programme et le bilan prévisionnel seront adaptés par avenant :

- préalablement à l'engagement opérationnel de l'Opération, pour être mis en conformité avec les caractéristiques du dossier de réalisation (stade AVP du projet global d'aménagement d'ensemble),
- et ultérieurement, à l'issue des études de projet des équipements publics et collectifs à réaliser par l'aménageur (notamment parking silo) eu égard à la complexité du site (zones de clairières), aux concepts et contraintes spécifiques à l'opération (intégration environnementale, mesures de compensation, parking silo...).

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

# PARTIE I :

## MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

### ARTICLE I - OBJET DE L'OPERATION

**1.1** En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L.1523-1 à L.1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité confie à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC dite « ZAC du Parc Tertiaire - Gare TGV à Auxon-Dessus », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Communautaire en date du .....

**1.2** Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 2 des présentes correspondant au périmètre de la ZAC du Parc Tertiaire – Gare TGV à Auxon-Dessus dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du Grand Besançon le 20 mai 2010. Ses principales caractéristiques portent sur :

- **le programme prévisionnel global de l'opération**

Il s'agit de l'aménagement, sur une surface opérationnelle d'environ 25 hectares située au Sud de la LGV Rhin-Rhône, d'un programme global maximum 92 000 m<sup>2</sup> de SHON à vocation principalement tertiaire mais également à vocation industrielle « light » et artisanale en liaison avec la zone d'activités existante. A cette programmation sont associés des éléments complémentaires nécessaires au fonctionnement du Parc Tertiaire de la Gare TGV à Auxon-Dessus notamment en matière d'offre de stationnement et d'offre de commerces et services de proximité. Des équipements publics et collectifs pourront aussi être développés (parking mutualisé en silo au niveau de la clairière Ouest notamment). L'objectif est de réaliser un parc d'activités qui constitue un réel lieu de vie dans un cadre respectueux de l'environnement.

- **le parti d'aménagement**

L'objectif est de définir une nouvelle référence, une exemplarité en matière d'aménagement. Le parti d'aménagement axé sur la qualité des espaces publics et collectifs et la densification du bâti s'articule autour du concept d' « urbanisme de clairière ». L'inscription de l'opération dans cette démarche vise à respecter les habitats remarquables, à intégrer les zones humides et à préserver le maximum de boisement.

Au niveau réglementaire, des préconisations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales pour la réalisation des constructions seront intégrées au PLU d'Auxon-Dessus et au cahier des charges de cession de terrains. En ce sens, une procédure de révision est engagée afin de faire évoluer le document d'urbanisme de la commune.

- **les éléments de programmation**

Le dossier de création prévoit la réalisation d'un maximum de 92 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette à terme.

Le programme global prévisionnel des constructions à réaliser dans le périmètre de la concession (1<sup>ère</sup> phase d'aménagement de la ZAC) porte sur la création maximale de 56 000 m<sup>2</sup> de SHON répartis à titre indicatif comme suit :

- 46 000 m<sup>2</sup> maximum à vocation tertiaire et commerciale dont un maximum de 33 000 m<sup>2</sup> pour le secteur clairière Ouest et un maximum de 13.000 m<sup>2</sup> pour la clairière Est,
- 10 000 m<sup>2</sup> maximum à vocation artisanale et industrielle pour le secteur clairière Est.

La problématique du stationnement sera traitée avec une attention particulière afin de tendre vers un impact et une emprise au sol réduits selon un principe général de mutualisation des places de stationnement et de stationnement en ouvrage.

Sur les emprises réservées aux activités tertiaires, industrielles légères et artisanales de la clairière Est ou pour des cas particuliers, le stationnement sera réalisé sur les parcelles ou à l'intérieur des bâtiments. Pour ce qui concerne les autres secteurs, l'aménageur aura en charge de réaliser ou faire réaliser un ouvrage de stationnement sous la forme d'un parking mutualisé en silo.

Par ailleurs, l'aménageur aura également en charge le financement et la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à la réalisation du projet d'aménagement comme indiqué dans l'étude d'impact jointe au dossier de création. Ces mesures compensatoires sont des actions environnementales que le maître d'ouvrage de l'opération devra réaliser afin de compenser les impacts irréductibles du projet.

#### **le programme de la concession**

Au titre du présent contrat, le concessionnaire aura la charge :

- de réaliser les études pré-opérationnelles du projet d'ensemble de la ZAC pour aboutir à la constitution puis à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, lequel fixera et répartira le programme des équipements publics entre les différents secteurs de l'opération : secteurs Clairière Ouest et Est (représentant la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC objet de la présente concession) et le secteur Clairière Centre dont l'aménagement est différé,
- de procéder à l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC qui couvre un périmètre d'environ 15 ha correspondant aux secteurs Clairière Ouest (Gare) et Est (Entrée) tels que définis sur le plan ci-joint en vue d'y réaliser le programme de constructions correspondant aux 56 000 m<sup>2</sup> SHON maximum évoqué ci-avant, ces surfaces devant être précisées au terme des études visées au paragraphe précédent. Dans le cadre de cet aménagement, le concessionnaire devra également procéder à la construction du parking silo de la clairière Ouest nécessaire pour satisfaire aux besoins de stationnements des acquéreurs et utilisateurs de ces constructions.

#### **le programme des travaux**

Le programme des travaux, à la charge de l'aménageur, comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à préciser et notamment la construction d'un parking mutualisé en silo à réaliser dans l'emprise de la zone de clairière Ouest pour répondre aux besoins des acquéreurs et utilisateurs des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

En accord avec RFF, l'aménageur pourra réaliser des travaux de confortement et d'aménagement de la voie d'accès de la Gare menant par ailleurs à la ZAC.

Le programme global de travaux à la charge de la Collectivité concédante, au titre de la présente concession, est détaillé en Annexe 3 du présent traité, étant entendu qu'il sera précisé et complété en fonction du programme des équipements publics et collectifs qui sera arrêté lors de l'approbation du dossier de réalisation de l'opération. Le programme des équipements publics et collectifs déterminera notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, de concessionnaires de service public, d'autorités compétentes ou associations syndicales ou foncières.

Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en Annexes 3 et 4 venaient à être remis en cause du fait de la Collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

L'aménagement de cette 1<sup>re</sup> tranche (secteurs clairière Ouest et Est) pourra être découpé en phases opérationnelles et/ou fonctionnelles au regard des conclusions des études pré-opérationnelles visées ci-dessus. Si tel est le cas, on recherchera un objectif d'équilibre économique à l'issue de chaque phase. Pour ce faire le concessionnaire et le concédant conviennent d'un rapprochement préalable à leur engagement de manière à optimiser le bilan financier du projet.

## ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

### 2.1 Au titre de l'Aménagement

- a) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération et désignés comme devant être maîtrisés. Conformément à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, l'Aménageur aura délégation de la Collectivité pour engager si nécessaire toute procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- b) Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.
- c) Procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
  - compléter, autant que de besoin, les études d'impact engagées par la Collectivité concédante,
  - établir en lien avec le concédant et suivre l'instruction du dossier d'autorisation au titre des articles L214-1 et L214-6 du Code de l'Environnement (Dossier Loi sur L'eau),
  - engager et poursuivre la procédure inhérente à l'archéologie préventive,
  - conduire les études pré-opérationnelles, opérationnelles et d'urbanisme sur la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC :
    - accomplir toutes les tâches administratives, prendre tout contact, rédiger tout document, établir tout dossier, pour aboutir au dossier de réalisation de la ZAC et à l'engagement opérationnel de l'opération concédée avec, entre autres et si nécessaire, la constitution d'un dossier de DUP et d'enquête parcellaire, de déclaration de projet,
    - suivre l'élaboration du plan d'organisation spatiale de l'opération,
    - exécuter et faire exécuter l'ensemble des études opérationnelles nécessaires aux actions d'aménagement et de construction (interventions foncières du géomètre, études d'urbanisme et géologiques...) en collaboration avec les services de la Commune et ceux du Concédant,
  - participer à l'élaboration des documents d'urbanisme réglementaire de la ZAC,
  - constituer le dossier de réalisation de la ZAC à soumettre à l'approbation du Conseil Communautaire de la Collectivité concédante,
  - veiller à s'assurer, en collaboration avec la Collectivité concédante, de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'engagement opérationnel,
  - réaliser les premiers tests de pré commercialisation,
  - constituer et suivre les dossiers des différentes procédures (dossiers de « Loi sur l'eau », de défrichement, de suppression des espèces et habitats protégés...),

- assister et accompagner la Collectivité en vue de l'obtention des accords des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de services publics, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières visés au programme et tel qu'il pourra être adapté, modifié ou précisé lors de l'approbation du dossier de réalisation de l'Opération, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et le cas échéant sur leur participation au financement.
- d) Défricher et aménager les sols, démolir les bâtiments existants, assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements d'infrastructures propres à l'opération (voiries, réseaux divers, espaces publics d'accompagnement des voiries...) et notamment réaliser le parking mutualisé en silo prévu dans l'opération.
- Ces équipements seront précisés, adaptés ou modifiés au moment de la constitution du dossier de réalisation. Ils sont destinés à être remis à la Collectivité concédante, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux concessionnaires de service public, aux autorités compétentes ainsi qu'aux associations syndicales ou foncières.
- Concernant le parking mutualisé en silo, une remise au concédant n'est pas envisagée mais sa cession se fera au profit d'une ASL regroupant les propriétaires des bureaux tertiaires ou d'un exploitant. Les modalités de cession de cet ouvrage seront précisées par avenant au présent contrat.
- e) Réaliser les équipements de superstructures générés par l'opération et permettant de répondre aux besoins des futurs occupants. Ces équipements seront précisés au dossier de réalisation et intégrés au bilan prévisionnel de l'opération puis confirmé par avenant préalablement à leur mise en œuvre.
- f) Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Collectivité concédante et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code.
- g) Négocier et signer auprès des riverains propriétaires des parcelles incluses dans la ZAC, les conventions de participation aux équipements, concourant à la viabilisation des parcelles dans l'emprise de la concession, après approbation de la Collectivité.
- h) Assurer l'ensemble des tâches de coordination et de pilotage nécessaires à la réalisation de l'opération, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs techniques (prestataires intellectuels et entreprises de travaux) intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - assurer les tâches de communication liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - rechercher et solliciter toutes aides et subventions, qui permettront de contribuer au financement des dépenses de la concession,
  - rendre compte à la collectivité de l'état d'avancement du projet sous la forme de comités techniques, comités de sélection, et de comités de pilotage se réunissant selon un rythme à convenir entre la Collectivité concédante et l'Aménageur.
- i) Au cours de la réalisation de l'opération, réaliser toutes études qui permettront de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
- A ce titre, le concessionnaire pourra, en tant que de besoin et à la demande de la collectivité concédante, être associé aux études relatives à l'adaptation des documents d'urbanisme qui pourraient être décidées par la Collectivité et, si nécessaire, il pourra faire procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- L'objet et le contenu de ces prestations et études seront précisés dans un avenant du présent traité.

## **2.2 Au titre de la mission de suivi de la démarche environnementale en phase opérationnelle :**

- j) Mettre en œuvre et prendre en charge les mesures de compensation des impacts environnementaux irréductibles, eu égard aux particularités de l'opération.
- k) Contrôler l'application du programme environnemental.
- l) Etablir les prescriptions environnementales dans les cahiers de charges de cession, fixation des niveaux de consommation énergétique qui respectent à minima les normes et réglementations thermiques en vigueur.
- m) Contrôler la conception et la réalisation des constructions en émettant un avis sur le permis de construire et en phase de réalisation, dans le but de répondre aux objectifs d'urbanisme de clairière et de qualité environnementale liés à l'implantation du site, procéder au contrôle continu de la réalisation de ces objectifs.

## **2.3 Pour la mise en place d'une certification ISO 14001**

Le Concessionnaire pilotera la mise en place d'une certification ISO 14001 du parc tertiaire de la gare TGV à Auxon-Dessus, en trois axes dont le périmètre comprendra :

- l'aménagement du parc tertiaire,
- l'accueil et l'accompagnement des entreprises,
- la gestion du parc d'activités.

Dans le cadre de cette démarche l'Aménageur est appelé à intervenir :

- n) Dans un premier temps pour engager les études et la procédure adéquate en vue d'obtenir la certification : la première action de la Société portera sur la déclinaison du Système de Management Environnemental (S.M.E.) à mettre en œuvre, lequel passe par :
  - l'adaptation des procédures opérationnelles et organisationnelles,
  - l'adaptation du manuel environnemental,
  - la détermination des aspects environnementaux significatifs,
  - la définition d'un programme de management environnemental en cohérence avec ses impacts, la politique environnementale existante et les exigences légales et réglementaires,
  - la formation et/ou sensibilisation des personnes dont les activités peuvent avoir un impact significatif sur l'environnement ou une mission spécifique dans le cadre du S.M.E.,
  - la mise en place des audits internes et externes,
  - l'organisation de la 1ère revue de direction.

Pour mener cette mission, la Concessionnaire peut faire appel à des prestataires et spécialistes dont les coûts seront intégrés dans le bilan de l'opération.

Une fois la certification obtenue, la Société accompagnera le Concédant dans le contrôle de la gestion administrative de la certification. A cet effet, elle mettra en place les moyens nécessaires pour contrôler l'application du S.M.E. retenu par le Concédant.

A cette fin, la Société, en tant que prestataire, devra :

- veiller au respect des exigences que le Concédant lui fixera en lien avec le périmètre de certification : objectifs environnementaux, règle de fonctionnement concédant / concessionnaire...,
- communiquer au Concédant les informations nécessaires à la mise à jour de certains documents du S.M.E.,
- et, de façon générale, émettre toute recommandation nécessaire au respect du S.M.E...

Cette mission d'assistance à la Collectivité dans le contrôle du respect des procédures sera menée par la Société pour une durée de 3 ans à compter de la certification, soit trois audits au total en tenant compte de l'audit de certification. La mission sera ensuite reconductible par tacite reconduction jusqu'à l'échéance du traité de concession sauf dénonciation préalable par le Concédant qui ne pourra intervenir qu'à l'issue de la période de 3 ans ci-dessus, avec un préavis de 6 mois.

A l'achèvement de cette mission, la Société mettra à la disposition du Concédant l'ensemble des éléments du S.M.E. dont elle était détentrice pour mener à bien sa mission, pour que le Concédant puisse poursuivre par lui-même les procédures engagées dans le cadre de cette certification.

- o) Dans un deuxième temps, la Société assistera le Concédant pour assurer la continuité de la démarche environnementale de la commercialisation des terrains à bâtir.

A ce titre, la Société :

- informera les entreprises lors de la commercialisation sur les exigences de nature environnementale liées au parc tertiaire, ainsi que sur les solutions permettant d'y répondre (notamment les aides possibles),
- analysera les projets des candidats à l'implantation au plus tard lors du dépôt des PC sous l'angle des critères environnementaux et énergétiques,
- produira au concédant un rapport de synthèse et de recommandations.

- p) Dans un troisième temps, la Société assistera le Concédant pour la mise en œuvre et le contrôle sur le site des actions ISO 14001 liées à la gestion du parc tertiaire dans un contexte environnemental fort et contraignant.

Plus particulièrement seront abordées les questions liées à la gestion des espaces boisés et des lisières, du bon fonctionnement des noues paysagères pour l'évacuation des EP, de l'entretien des espaces verts publics et privés, de la pérennité des zones humides, de la biodiversité et des espèces protégées et plus généralement de toutes les actions de gestion programmées dans le cadre de la certification ISO 1400

Ces actions seront définies en collaboration avec les services de l'Etat compétents en matière d'environnement.

La Société pourra participer à la constitution d'une A.S.L. pour la gestion intégrée de ces actions avec les occupants du parc tertiaire.

Le montant et le contenu de la mission o) seront précisés par avenant à l'issue de la phase « étude » m) qui aura été menée préalablement à l'engagement de la phase opérationnelle.

#### **2.4 Au titre de la Commercialisation :**

- q) Assister ponctuellement la Collectivité concédante dans le cadre des actions de promotion et de communication menées à son initiative.
- r) Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels, mettre en œuvre les consultations d'opérateurs / promoteurs qui pourraient s'avérer opportunes et les jurys d'attribution.
- s) Céder les terrains viabilisés, voire les biens immobiliers bâtis réalisés par l'aménageur dans le cadre de l'opération, les concéder à leurs divers utilisateurs aux clauses et conditions du projet de Cahier des Charges de Cession, de Location ou de Concession de Terrains prévu à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme ainsi que préparer et signer tous les actes nécessaires à la régularisation de ces cessions ou concessions.
- t) Rendre compte au concédant.

#### **2.5 Au titre des relations contractuelles :**

- u) Et plus généralement :
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
  - dans les limites des missions du concessionnaire, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement sans toutefois remettre en cause l'économie globale du contrat ni modifier les éléments essentiels du contrat.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ**

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

#### **3.1 Aspects fonciers**

- a) Céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- b) Engager la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettant à l'Aménageur, après épuisement des possibilités de conciliation à l'amiable, de prendre en propriété les terrains par voie d'expropriation dans les délais compatibles à la bonne réalisation de l'opération dans le cadre de la concession. Conformément à l'article 12.4 ci-après, l'Aménageur assistera la Collectivité dans le montage du dossier de DUP, voire d'expropriation, qui portera sur l'intégralité du périmètre de la ZAC. Le dossier de DUP pourra être remplacé par le dossier de déclaration de projet à déposer au stade des études (suppression EBC, défrichement....).
- c) Faire son affaire de toute procédure visant à permettre la mise à disposition en temps utile des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération au profit de l'Aménageur (enquête parcellaire, demande d'expropriation, ...).

#### **3.2 Etudes complémentaires préalables à la mise en œuvre de l'opération**

- d) Prendre toute mesure utile pour permettre à l'Aménageur la poursuite des études pré-opérationnelles et opérationnelles de l'opération : lui communiquer toutes les études techniques en sa possession concernant la géologie, la topographie des terrains ; intervenir aux côtés de l'Aménageur pour permettre la réalisation des sondages qui s'avèreraient nécessaires préalablement au démarrage opérationnel de l'opération, l'accompagner dans ses démarches dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et à son engagement opérationnel.
- e) Accompagner l'aménageur dans ses relations avec les divers partenaires du projet : SNCF, RFF, partenaires financiers, notamment en vue de la mise à disposition des emprises foncières nécessaires à l'aménagement de l'opération et tout particulièrement pour la réalisation de travaux de confortement et d'aménagement sur la voie d'accès à la gare menant par ailleurs au parc tertiaire.
- f) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de services publics, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières visés au programme (Annexe 3) et tel qu'il pourra être adapté, modifié ou précisé lors de l'approbation du dossier de réalisation de l'Opération, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et le cas échéant sur leur participation au financement.
- g) S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- h) Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers à constituer par l'Aménageur et relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération (DUP, enquêtes parcellaires, enquêtes publiques, déclaration de projet ...).

- i) Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement, notamment ceux dont la liste figure en Annexe 3 ; L'aménageur pourra demander à la Collectivité concédante d'être consulté sur les avant-projets préalablement à leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.
- j) En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département...) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

### **3.3 Travaux d'aménagement ou d'équipements restant à la charge du concédant**

- k) Réaliser ou faire réaliser à sa charge les fouilles archéologiques, qui pourraient être prescrites à l'issue du diagnostic, dans le cadre de l'opération. En assurer la planification de manière à permettre à l'Aménageur de poursuivre sa mission au titre de la concession et à limiter au maximum les perturbations que ces opérations pourraient occasionner sur le déroulement des opérations.
- l) Réaliser ou faire réaliser les équipements publics et collectifs spécifiques à l'opération, qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés au Concessionnaire dans le cadre de la présente concession d'aménagement ou au titre du programme des équipements publics et collectifs (Annexe 3).
- m) Recueillir l'accord des Collectivités ou groupements de Collectivités ainsi que celui des concessionnaires de services publics, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières destinataires des équipements publics visés au programme des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- n) Donner son avis sur les avant-projets d'exécution des ouvrages préalablement à la poursuite des études nécessaires en vue de leur réalisation.
- o) Recevoir les ouvrages et équipements qui lui sont destinés et expressément identifiés au programme des équipements publics et collectifs au fur et à mesure de leur achèvement, après réception par l'Aménageur.
- p) Participer et faciliter les remises d'équipements et d'ouvrages auprès des autres Collectivités ou groupement de Collectivités, concessionnaires de service public, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières. Cette procédure de remise se déroulera dans des conditions à définir entre les différentes parties.

### **3.4 Equipements spécifiques (hors périmètre ZAC et hors concession)**

- q) En tant que de besoin, veiller à ce que les ouvrages externes nécessaires au fonctionnement de l'opération (équipements d'épuration notamment) qui ne seraient pas réalisés par le Concessionnaire et/ou le Concédant soient mis en œuvre de façon coordonnée avec l'aménagement de la ZAC et permettent de satisfaire aux besoins des utilisateurs. A ce titre, intervenir auprès des opérateurs et soutenir le Concessionnaire dans les démarches qu'il pourrait être amené à accomplir pour que ses engagements soient respectés.

### **3.5 Mesures environnementales**

- r) Arrêter les mesures compensatoires à mettre en œuvre au titre de l'aménagement pour compenser les impacts irréductibles du projet non connus à la signature du traité de concession.
- s) S'assurer auprès des partenaires (RFF, SNCF, Conseil Régional, Conseil Général, ...) de la bonne mise en service de la LGV, desserte TER (halte ferroviaire), desserte routière et transports en commun par bus, ces différents modes de transports impactant fortement la commercialisation de la ZAC.

### **3.6 Commercialisation des biens**

- t) Assurer la communication et la promotion de l'opération.
- u) Contribuer à la commercialisation dans le cadre de la politique de développement économique du Grand Besançon en liaison avec les différents partenaires et avec l'appui ponctuel de l'aménageur.
- v) Donner son aval le cas échéant sur les ventes de terrains à intervenir, approuver le cahier des charges de cession de terrains (art. L.311-6 2 du Code de l'Urbanisme) et participer aux jurys d'attribution lors des consultations d'opérateurs / promoteurs.

### **3.7 Financement de l'Opération**

- w) Apporter son concours financier sous forme d'acquisition des terrains et ouvrages dédiés aux équipements publics et collectifs ainsi qu'aux espaces publics (voiries, espaces verts...).
- x) Verser les participations prévues au présent traité et les participations aux équipements primaires et périphériques réalisés par le Concessionnaire, telles qu'elles ressortent du bilan financier prévisionnel approuvé.
- y) En tant que de besoin :
  - mettre en place les moyens nécessaires pour que les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) versent au Concessionnaire les subventions affectées spécifiquement aux actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre de la présente concession, et ce conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
  - sur demande motivée du concessionnaire et après validation par délibération, la Collectivité concédante pourra apporter sa garantie sur les emprunts à contracter par l'Aménageur dans les conditions fixées à l'article 24.
- z) Consulter l'Aménageur préalablement à la mise en place d'une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions conformément aux dispositions des articles L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'Urbanisme, afin de tenir compte de son impact dans le bilan global de l'opération.
- aa) Signer les conventions de participation qui seraient proposées par l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

### **3.8 Clôture de l'Opération**

- bb) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'aménageur.

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

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

Sa durée est fixée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement. La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

#### **ARTICLE 5 - PROPRETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, groupement de collectivités, établissement public, concessionnaire de service public, autorités compétentes ou associations syndicales ou foncières intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

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

#### **ARTICLE 6 - ASSURANCES**

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

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

## **PARTIE II :**

# **MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **CHAPITRE I - REALISATION DES ETUDES PREOPERATIONNELLES, OPERATIONNELLES ET D'URBANISME**

#### **ARTICLE 7 - PRESTATIONS DU CONCESSIONNAIRE AU STADE DES ETUDES**

Les études réalisées par le Grand Besançon pour aboutir au dossier de création de la ZAC doivent être complétées dans le cadre de l'approfondissement du projet pour aboutir au dossier de réalisation de l'opération.

Ainsi et de manière détaillée, les prestations du concessionnaire durant cette phase d'étude porteront sur les actions suivantes :

#### **Etudes PRE-OPERATIONNELLES**

##### **Etudes AVP et élaboration du dossier de réalisation :**

- animation des études pré-opérationnelles,
- recueil et actualisation des données en présence : archéologie préventive, état des acquisitions réalisées, programme d'aménagement,
- désignation des prestataires d'études (architecte-urbaniste, BET VRD, BET environnement, CSPS),
- réalisation des études de sol complémentaires,
- suivi spatial du plan de masse, plan de composition architecturale intégrant le programme des constructions;
- établissement du dossier Loi sur l'Eau et consultation des organismes compétents,
- diagnostic archéologique phase I,
- assistance à la mise au point du PLU,
- remise de l'AVP global de la ZAC (VRD et parkings mutualisés en silo), avec sur la partie de la ZAC non concédée, une prestation et des documents simplifiés ainsi que des chiffrages par application de ratios,
- scénarii financiers au stade AVP et contrôle des équilibres au titre du bilan intermédiaire,
- demande de défrichement pour parking silo phase I,
- suppression d'espèces protégées,
- recherche d'optimisations économiques,
- consultation des concessionnaires de réseaux,
- validation de l'AVP,
- établissement du dossier de réalisation et échanges avec la Collectivité en vue d'aboutir au document final, soumis à approbation,
- suivi du dossier réglementaire de la ZAC.

##### **Acquisitions :**

- constitution du dossier de DUP ou de déclaration de projet,
- bilan de la stratégie d'acquisition et engagement, le cas échéant, de la procédure judiciaire.

### **Pré-commercialisation :**

- affinement de la stratégie commerciale, positionnement commercial du projet ; plan de commercialisation, prix de vente, plan de communication,
- tests commerciaux, à partir du plan de composition, relevé des contraintes et adaptation éventuelle de la stratégie,
- échanges avec la Collectivité concédante afin d'optimiser la stratégie de marketing direct à mettre en place par ses soins.

### **Environnement - démarches environnementales au stade de la phase d'étude :**

- diagnostic environnemental initial à partir des éléments du dossier de création, et notamment des études d'impact,
- animation du groupe de travail « Environnement », en vue de déterminer un programme d'actions environnementales, en collaboration avec la Collectivité et les partenaires associés,
- contrôle de la réalisation du programme, au regard de l'avancement de l'opération (phase AVP), mesures correctrices éventuelles,
- recherche des solutions complémentaires pour minimiser les impacts de la ZAC sur l'environnement.

Ces investigations seront coordonnées par l'Aménageur parallèlement à la constitution du dossier de réalisation de l'Opération visé à l'article R 311-7 lequel précisera les conditions techniques, commerciales et financières de réalisation de l'Opération en phase opérationnelle.

### **Etudes OPERATIONNELLES**

#### **Etudes PROJET :**

- études APD/PRO (Urbanisme, VRD, parking silo) phase I,
- suivi de la procédure de défrichement,
- recherche d'optimisations économiques,
- consultation des concessionnaires de réseaux,
- validation des études PROJET,
- engagement de la procédure de consultation des entreprises,
- étude urbanisme Architecte Paysagiste Conseil + BET environnement Conseil : rédaction des prescriptions particulières des cahiers des charges.

#### **Acquisitions :**

- négociation amiable : formalisation des promesses de ventes et préparation des actes successifs,
- suivi de la procédure d'expropriation, coordination et planification,
- bilan de la stratégie d'acquisition et engagement, le cas échéant, de la procédure judiciaire.

#### **Commercialisation :**

- rédaction du CCCT et de ses annexes,
- consolidation des contacts commerciaux,
- signature des intentions et/ou promesses d'achats et engagements dans le but d'aboutir à l'engagement de la commercialisation, à compter de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC et à l'issue de la phase d'études opérationnelles.

### **Environnement - démarches environnementales au stade de la phase d'étude :**

- animation du groupe de travail Environnement, en vue d'affiner le programme d'actions environnementales, en collaboration avec la Collectivité et les partenaires associés, notamment en vue de la réduction des impacts environnementaux : mise au point et suivi des mesures compensatoires,
- contrôle de la réalisation du programme, au regard de l'avancement de l'opération (phase PROJET), mesures correctrices éventuelles,
- préparation du livret d'accueil des acquéreurs et occupants.

### **Démarche de certification ISO 14001 (cf art 2.3)**

Délibération du Conseil de Communauté du jeudi 17 février 2011  
Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

21156

## **ARTICLE 8 - CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DES ETUDES OPERATIONNELLES**

La Société accomplira sa mission en conformité avec les dispositions des documents d'urbanisme rendus publics ou approuvés, en accord avec la Collectivité et en concertation avec les Administrations concernées.

La Collectivité s'engage à fournir à la Société, dès la prise d'effet du présent traité, toutes les études en sa possession qui pourraient lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission.

La Collectivité prend toutes les dispositions pour que la Société puisse, dès que le présent traité est exécutoire, procéder dans les meilleures conditions possibles, aux interventions nécessaires à la mise en œuvre du projet dans le périmètre de la concession et notamment sur les propriétés privées. Elle s'engage à intervenir, le cas échéant, auprès des concessionnaires de services publics, des Administrations et des Particuliers afin de faciliter à la Société l'accomplissement de sa mission.

En fonction des éléments issus des études opérationnelles, la Société évaluera en collaboration avec la Collectivité la nécessité d'opérer aux éventuelles adaptations du dossier de création.

Dans le cas où cette adaptation s'avèrerait nécessaire, une mission complémentaire pourra être confiée à l'aménageur. Elle fera l'objet d'un avenant aux présentes.

La Société complètera, en tant que de besoin, l'étude d'impact en conformité avec le programme définitif ; ces compléments seront inscrits dans le dossier de réalisation. Toutes nouvelles mesures compensatoires environnementales feront l'objet de rencontres avec le Concédant de manière à ce qu'il en valide la réalisation et la prise en charge comme évoqué à l'article 3-5 r) ci-dessus.

La Collectivité et les services publics intéressés seront tenus régulièrement informés de l'avancement des études. A cette fin, la Société s'engage à avertir en temps utile le Président et la Direction Générale des services de la Collectivité de toutes réunions qu'elle organisera à ce sujet pour leur permettre d'y participer ou de s'y faire représenter.

La Société rendra compte régulièrement à la Collectivité, pendant toute la durée des études, des observations et suggestions qu'elle aura recueillies et en fera la synthèse afin de proposer à la Collectivité des ajustements éventuels.

La Société s'engage à participer à toutes réunions demandées par la Collectivité ayant pour objet l'examen de problèmes concernant l'opération envisagée, l'information du Conseil Communautaire, des Administrations et du public.

La mission d'information du public et des différents acteurs concernés par l'opération en vue de leur participation aux différentes phases de l'étude objet du présent traité sera réalisée sous l'égide de la Collectivité et avec son accord préalable.

Pour l'exécution de sa mission, la Société pourra faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques dont le concours paraît indispensable ; elle pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés dont elle estimera l'intervention nécessaire.

Afin d'assurer une parfaite coordination et permettre une information constante sur le déroulement de l'opération, un groupe de pilotage sera créé en accord avec la Collectivité. Les différents partenaires de l'opération pourront y participer, soit à titre permanent, soit à titre occasionnel.

Dans ce cadre, la Société :

- coordonnera les différents intervenants,
- assurera les investigations administratives, financières et juridiques concourant à la bonne fin des études opérationnelles et à la constitution des dossiers administratifs,
- établira les calendriers d'exécution et veillera au respect des délais engagés.

Enfin, la Société contribuera à l'accueil des entreprises et participera à la gestion du parc d'activités dans le cadre de la certification ISO 14001 (Cf. art. 2.3).

## ARTICLE 9 - CONTENU DES ETUDES

Les études pré-opérationnelles et opérationnelles auront pour objet de préciser les données et contraintes du site déjà identifiées et d'établir les dossiers administratifs préalables aux actions d'aménagement proprement dites.

Ces études devront permettre à la Collectivité d'affiner le programme et le parti d'aménagement de l'opération, d'en détailler les conditions de réalisation, d'actualiser l'ensemble des données issues des études de faisabilité, et de consolider les coûts d'aménagement sur la base du coût d'objectif indiqué dans le dossier de consultation de la concession, de consolider l'ensemble des contacts commerciaux, d'engager les études de projet, de préparer et d'engager la réalisation des objectifs environnementaux et de figer et suivre la consultation des entreprises de travaux.

Les études réalisées par la Collectivité pour aboutir à la création de l'Opération seront complétées et poursuivies afin d'approfondir certains éléments du programme (documents d'urbanisme, mesures compensatoire,...) et préparer l'engagement opérationnel ainsi qu'il est indiqué à l'article 7.

Ces phases d'études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessiteront l'intervention de tiers tels que :

- maîtres d'œuvre intégrant les compétences d'un urbaniste-architecte, de Bureaux d'études techniques (VRD, éclairage, environnement, parking silo), d'un architecte-paysagiste. Ces interventions seront réalisées au titre des missions AVP, APD, PROJET et ACT et décrites dans les marchés à passer (AVP global et autres missions limitées à la phase I correspondant à la 1<sup>ère</sup> concession),
- coordinateur SPS et bureau de contrôle pour le parking silo de la phase I,
- travaux de défrichement sur emprise du parking silo de la phase I,
- géomètre : bornage de la ZAC et compléments topographiques,
- études diverses : acoustique, loi sur l'eau, .....
- interventions diverses : reprographie, communication (panneaux, plaquette), frais de publicité,
- rédaction du cahier des charges urbanistique, architectural, paysager et environnemental,
- montage du dossier de réalisation portant sur la globalité de la ZAC,
- interventions de spécialistes et partenaires compétents en vue de la fixation des objectifs environnementaux de l'opération.

Il est rappelé que les prestations ci-dessus seront menées sur le périmètre de la concession objet du présent contrat et, sur la partie non concédée de la ZAC, par extrapolation de ratios (VRD et parking silo). Par conséquent, leur coût sera pris en charge au titre du bilan de l'Opération dans la limite des coûts prévisionnels figurant au pré-bilan prévisionnel en Annexe 4 (années N + N+1) soit 390 000 € HT dont 31 000 € HT au titre du déboisement, la rémunération de l'aménageur définie à l'article 25-2 étant en sus.

Ces investigations seront coordonnées par l'Aménageur préalablement et parallèlement à la constitution du dossier de réalisation de l'Opération visé à l'article R 311-7 lequel précisera les conditions techniques, commerciales et financières de réalisation de l'Opération en phase opérationnelle.

En collaboration avec la Collectivité concédante, l'Aménageur recueillera l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de services publics, autorités compétentes ou des associations syndicales ou foncières visés au programme (Annexe 3) et tel qu'il pourra être adapté, modifié ou précisé lors de l'approbation du dossier de réalisation de l'Opération, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et le cas échéant sur leur participation au financement.

L'Aménageur proposera le bilan prévisionnel actualisé intégrant toutes les données résultant de ces études opérationnelles. Le traité de concession sera adapté par voie d'avenant pour prendre en compte l'incidence de l'approfondissement de ces études sur la concession.

A l'issue de ce premier stade des études opérationnelles aboutissant à la formalisation du dossier de projet (mission PRO du marché de maîtrise d'œuvre), les expertises juridiques permettront de statuer sur le lancement d'une éventuelle adaptation du dossier de création. Les délais globaux d'études seraient alors revus d'un commun accord entre les parties.

Cette première phase devra aboutir à un premier acte décisionnel du comité de pilotage.

Les études opérationnelles seront validées au stade de la remise du dossier AVP, lors d'un comité de pilotage actant le plan de composition, le scénario financier actualisé, les éventuelles adaptations du projet et de ses conditions de réalisation, ainsi que la stratégie de commercialisation.

Ce comité de pilotage validera les conditions de poursuite des études vers la réalisation du dossier de réalisation de ZAC.

### **Constitution du dossier de réalisation**

Dans le cadre des études opérationnelles et après validation du dossier AVP, l'Aménageur engagera les dossiers administratifs constituant le dossier de réalisation afin de les soumettre à l'approbation de la Collectivité concédante et s'assurera, en collaboration avec celle-ci, de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à l'engagement opérationnel du projet.

A ce titre, le Concessionnaire coordonnera et procédera aux études correspondantes visant à constituer le dossier de réalisation de la ZAC et notamment la préparation des enquêtes publiques nécessaires (documents d'urbanisme), la faisabilité du programme des équipements publics, le dossier des infrastructures au stade AVP sur le périmètre de la concession objet du présent contrat et, sur la partie non concédée de la ZAC, par extrapolation de ratios (VRD et parking silo), le dépôt des demandes d'autorisations administratives, la constitution des dossiers de financement et de subventions, cela conformément aux dispositions des articles R 311-7 et suivants du Code de l'urbanisme.

En parallèle, l'Aménageur soumettra à l'approbation de la Collectivité concédante les dossiers de demande de déclaration d'utilité publique et tout autre dossier permettant d'acquérir la propriété foncière de l'emprise de l'opération ainsi que les droits fonciers qui lui sont nécessaires pour réaliser les équipements d'infrastructure indispensables à son fonctionnement (travaux primaires extérieurs à la ZAC).

Elle procédera au dépôt des demandes d'autorisations administratives, constituera, en tant que de besoin, les dossiers de financement et de subventions, cela conformément aux dispositions des articles R 311-7 et suivants du Code de l'urbanisme.

A cette fin, la Société sera chargée de :

- mettre à disposition le dossier de réalisation visé à l'art. R 311-7 du Code de l'urbanisme, qui comprendra :
  - le projet de programme des équipements publics et collectifs,
  - le projet global de constructions,
  - les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps,
  - les compléments d'étude d'impact.
- assister la Collectivité et/ou la Commune concernée dans la modification ou la révision du document d'urbanisme,
- mettre en place si nécessaire la procédure permettant l'adaptation du PLU (DUP ou déclaration de projet),
- préparer le cahier des charges prévu à l'article R311-16 du Code de l'Urbanisme,
- préparer la commercialisation des terrains,
- suivre les procédures et recours qui pourraient être engagés contre l'opération à quel que titre que ce soit.

Les études opérationnelles seront engagées dans la suite de la constitution et de l'approbation du dossier de réalisation évoqué ci-avant.

Il est précisé que les données relatives à la partie non concédée de la ZAC feront l'objet d'une appréciation générale multicritère (juridique, financière commerciale...).

## **ARTICLE 10 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES**

Pour l'exécution de sa mission, l'Aménageur peut, dans les conditions de passation des contrats qui lui incombent, faire appel aux hommes de l'art, spécialistes qualifiés et services techniques, publics ou privés, dont le concours pour des missions permanentes ou limitées s'avère utile et ce selon les modalités de l'article 14.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus est à la charge de l'opération.

A ce stade, la Société fera réaliser, en les coordonnant, les études opérationnelles suivantes, sans pour autant que cette liste soit limitative :

- urbanisme : approfondissement du parti d'urbanisme général et étude détaillée des aménagements ; conseil architectural et paysager dont les projets de construction devront tenir compte pour assurer une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant et avec le paysage,
- ingénierie : conception des VRD et autres espaces publics / collectifs (parking silo) en vue, notamment, du chiffrage détaillé des travaux, avec prise en compte des contraintes liées au site jusqu'à un stade PRO,
- environnement : élaboration complémentaire éventuelle de l'étude d'impact visée à l'art. R.311-2 du Code de l'urbanisme ; suivi et adaptation du document dans les cas visés à l'art. R.311-7 du Code de l'urbanisme,
- loi sur l'eau : réalisation du dossier « Loi Sur l'Eau » (dossier d'autorisation),
- géomètre : relevés topographiques ; implantation des ouvrages ; procès-verbaux de délimitation,
- compléments éventuels aux sondages de sols : ces compléments ne sont pas compris dans le bilan joint en annexe 4 du présent traité.

Etant précisé que les prestations de géomètre ci-dessus indiquées seront coordonnées par la Collectivité concédante qui en supporte les frais consécutifs.

## **ARTICLE 11 - DELAI DE REALISATION DES ETUDES OPERATIONNELLES**

Le délai de remise par la Société à la Collectivité du dossier de réalisation de l'opération s'inscrit dans le planning de réalisation joint en Annexe 5.

Ce délai correspond à la durée prévisible des études pré-opérationnelles compte tenu de la connaissance actuelle du projet.

Toute évolution qui nécessiterait une modification du contenu ou du délai de ces études fera l'objet d'un rapprochement entre la Collectivité et la Société pour en déterminer les causes et définir, par avenant, les modalités et conditions de poursuite de ces études.

Ces études seront ponctuées de rapports d'étapes qui permettront à la Société et à Collectivité de mesurer l'avancement des études, d'en apprécier les incidences et de les réorienter par rapport aux objectifs et au besoin d'enclencher par anticipation des éléments de mission de la phase opérationnelle.

## CHAPITRE 2 - MISSIONS OPERATIONNELLES

### ARTICLE 12 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

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

#### 12.1 Acquisitions amiables

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

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

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

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

#### 12.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, le concédant s'engage à demander à la Commune d'Auxon-Dessus l'instauration du Droit de Préemption Urbain sur le périmètre de la ZAC et sa délégation à l'aménageur ainsi que le cas échéant le Droit de Préemption Urbain renforcé sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 2.

L'Aménageur exercera ce droit dans les conditions fixées par le titre 1<sup>er</sup> du Livre II du code de l'urbanisme, dès délégation par la Commune, en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

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

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

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

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

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

## **12.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation**

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

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

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

Les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions compte tenu notamment de son article 12, valant cahier des charges au sens des articles L.21-3 et L.21-4 du code de l'expropriation.

## **12.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

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

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

**12.5.3** Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en Annexe 4, l'Aménageur sollicitera avant finalisation des négociations l'avis officiel du Concédant. Le cas échéant les deux parties étudieront conjointement les éventuelles modifications des conditions financières de réalisation de l'opération.

## **12.6 Relogement des occupants**

Lorsque, pour réaliser sa mission d'aménageur le Concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

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

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

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

## **ARTICLE 13 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS**

**13.1** Les équipements prévus aux articles 2.1-d et 2.1-e ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics, autorités compétentes ou des associations syndicales ou foncières intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

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

**13.3** Les projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 3 mois à compter de leur réception.

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

#### **ARTICLE 14 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE**

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Le Concédant sera représenté au sein de la Commission d'Appel d'offres ou du Jury de l'Aménageur appelé à intervenir dans la procédure de passation des marchés de travaux, fournitures et services à mettre en œuvre.

#### **ARTICLE 15 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

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

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

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

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

**15.2** L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

**15.3** Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à pénétrer sur son domaine pour la réalisation du programme des équipements publics et collectifs figurant en Annexe 3. Il s'engage par ailleurs, à soutenir l'aménageur dans ses démarches auprès des autres Collectivités et partenaires, propriétaires d'emprises foncières (Commune d'AUXON DESSUS, RFF, SNCF, Département, ...) afin de favoriser l'obtention des autorisations qui lui sont nécessaires pour réaliser sa mission.

## ARTICLE 16 - INDEMNITES AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet du traité.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 28.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 32 ci-après.

## ARTICLE 17 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

**17.1** Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics, des autorités compétentes ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

**17.2** L'Aménageur notifié à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 36 ci-après. Dans le cadre des procédures de suivi de l'évolution de l'opération, un comité de sélection des acquéreurs dans lequel la Collectivité concédante aura voix prépondérante pourra être constitué. Dans ce cas, l'avis favorable du Comité vaudra accord du concédant sur la cession envisagée.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 21 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession

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

**17.3** Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

1°) le titre 1<sup>er</sup> détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation,

2°) le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs,

3°) le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

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

**17.4** A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise pouvant revenir à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 28 ci-après.

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

## **ARTICLE 18 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION**

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L.311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concedant, comme il est prévu à l'article 2.1 f) ci-dessus.

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 17 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

## **ARTICLE 19 - REMISE DES OUVRAGES**

**19.1** Les ouvrages ou parties d'ouvrages définis au programme des équipements publics et réalisés en application de la présente concession d'aménagement ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation. Ces ouvrages lui reviennent soit à titre gratuit soit à titre onéreux de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer.

La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

**19.2** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités ou de groupement de collectivités que la Collectivité concédante, de concessionnaires de service public, d'autorités compétentes et d'associations syndicales ou foncières seront remis soit à titre gratuit soit à titre onéreux dès leur achèvement à la Collectivité concédante. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer.

Les collectivités ou groupement de collectivités, concessionnaires de service public, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières intéressées sont invitées aux opérations de remise.

La Collectivité concédante leur remet dans un second temps les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

**19.3** Dans la mesure où le Concédant, l'Aménageur et les collectivités ou groupement de collectivités autres que la Collectivité concédante, les concessionnaires de service public, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières intéressées parviendraient à un accord tripartite préalable, les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement pourront être remis par le concessionnaire dès leur achèvement soit à titre gratuit soit à titre onéreux à leur destinataire en présence de la Collectivité concédante.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter les collectivités ou groupement de collectivités autres que la Collectivité concédante, les concessionnaires de service public, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer.

Les personnes intéressées ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination et conforme aux avant-projets et projets acceptés au préalable mais peuvent, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus des personnes intéressées de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

**19.4** Conformément à l'article 2.1. d), les conditions de cession du parking mutualisé de la clairière Ouest seront précisées par avenant au présent contrat.

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

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

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

**19.7** A la remise des ouvrages au Concédant, à toutes autres collectivités ou groupement de collectivités, aux concessionnaires de service public, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la personne intéressée.

## **ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 19 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

## **PARTIE III :**

# **MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 21- FINANCEMENT DES OPERATIONS**

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

**21.2** L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la concession à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

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

En application de l'article 2.1 f) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

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

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 21.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

**21.3** L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Après accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

#### **21.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération**

**21.4.1** Le montant et la décomposition de cette participation :

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, et sur la base du pré-bilan prévisionnel de la concession figurant en Annexe 4, le montant prévisionnel de la participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement objet du présent traité s'élève à 3 816 438 € sans TVA (valeur septembre 2010).

En prenant en considération une provision pour actualisation/révision établie sur la base d'un taux annuel de 0,9 % / an appliqué aux versements annuels détaillés ci-après, représentant un montant de 181 513 € HT, la participation prévisionnelle révisée de la Collectivité à l'Opération peut être évaluée à 3 997 951 € sans TVA.

Dans le cas d'un éventuel changement de réglementation fiscale, la transcription des effets réglementaires fera l'objet d'un rapprochement entre le Concedant et le Concessionnaire afin d'étudier l'impact le cas échéant sur l'opération. En fonction des conclusions de ces échanges, un avenant au présent traité de concession pourra être proposé.

La participation de la Collectivité se décompose comme suit :

- **Participation pour acquisition foncière**

Conformément aux dispositions du II 1° de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concedant apporte à l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire ou dont il acquerra la propriété sous forme de participation en nature. Le montant prévisionnel de cet apport en nature portant sur une surface de 10,5 ha s'élève à 212 800 € HT (valeur septembre 2010).

La valeur des terrains figurant au bilan prévisionnel (Annexe 4), et par conséquent le montant de cette participation, pourront être modifiés en fonction de l'estimation qui sera faite par France Domaine préalablement à la régularisation des actes constatant le transfert de propriété. Ces nouveaux chiffres seront validés par avenant à la présente concession.

- **Participation financière au titre de l'aménagement**

Cette participation en numéraire évaluée à 1.532.238 € HT (en valeur septembre 2010), révisable en fonction de l'évolution de l'index TP 01 indice connu au moment de la facturation sur indice de septembre 2010, (soit en valeur moyenne, suivant le bilan prévisionnel établi au stade de l'offre, une participation révisée évaluée à 1.560.832 € HT). Cette participation fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées sur la base du bilan prévisionnel annexé du présent traité, aux montants suivants :

		Participation en valeur de base sept 2010
Année 1	2011	100 000 €
Année 2	2012	400 000 €
Année 3	2013	400 000 €
Année 4	2014	350 000 €
Année 5	2015	150 000 €
Année 6	2016	100 000 €
Année 7	2017	32 238 €
Année 8	2018	
Année 9	2019	
Au-delà	2020 et au-delà	
<b>Total</b>		<b>1 532 238 €</b>

- **Participation financière au titre du parking mutualisé en silo**

Cette participation en numéraire évaluée à 1 571 400 € HT (en valeur septembre 2010), révisable en fonction de l'évolution de l'index TP 01 indice connu au moment de la facturation sur indice de juillet 2010, (soit en valeur moyenne, suivant le bilan prévisionnel établi au stade de l'offre, une participation révisée évaluée à 1 678 516 € HT).

Cette participation fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction de l'évolution de la construction et des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées, sur la base du bilan prévisionnel annexé au présent traité, aux montants suivants :

		Participation en valeur de base sept 2010
Année 1	2014	110 580 €
Année 2	2015	110 580 €
Année 3	2016	107 670 €
Année 4	2017	107 670 €
Année 5	2018	116 400 €
Année 6	2019	174 600 €
Au-delà	2020 et au-delà	843 900 €
<b>Total</b>		<b>1 571 400 €</b>

- **Participation financière au titre des équipements spécifiques externes (réalisation de la station d'épuration locale hors périmètre ZAC et hors concession)**

Cette participation, répercutée sur le concédant, est établie sur la base de la participation financière que la concession pourrait être susceptible de payer à l'opérateur (tiers extérieur hors concession) chargé de construire l'équipement d'épuration nécessaire au fonctionnement de la ZAC. Cette participation sera individualisée dans le bilan et les comptes de l'opération.

A titre indicatif et sur la base des estimations figurant au bilan prévisionnel annexé à la présente concession, cette participation de la concession à l'équipement, et par conséquent, l'effort de la Collectivité correspondant, sont évalués à 500 000 € HT (en valeur septembre 2010), révisable en fonction de l'évolution de l'index TP 01 indice connu au moment de la facturation sur indice de juillet 2010, (soit en valeur moyenne, suivant le bilan prévisionnel établi au stade de l'offre, une participation révisée évaluée à 545 803 € HT).

		Participation en valeur de base sept 2010
Année 1	2014	
Année 2	2015	
Année 3	2016	
Année 4	2017	
Année 5	2018	
Année 6	2019	
Au-delà	2020 et au-delà	500 000 €
<b>Total</b>		<b>500 000 €</b>

Cette participation fera l'objet d'un versement unique de la part de la Collectivité concédante.

Les modalités exactes d'assainissement n'étant, au jour de la signature du présent contrat, pas déterminées, diverses hypothèses pourront être étudiées, sans incidence sur le montant arrêté de la participation de la concession au financement de l'ouvrage.

Il est à noter que tout dépassement de cette enveloppe pour quelle que raison que ce soit et notamment du fait du coût réel de l'ouvrage sera directement supporté par le concédant à titre de participation complémentaire à la concession.

#### **21.4.2 Les modalités de paiement de cette participation**

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant.

#### **21.4.3 Les bases de son évaluation / Son évolution**

Le montant de ces participations est révisable pour tenir compte de l'évolution des coûts réalisation des aménagements et ouvrages à la charge du concessionnaire jusqu'au moment de leur facturation sur la base de l'évolution de l'indice TP.01 publié par l'INSEE, l'index de base étant l'index de juillet 2010.

Le montant de ces participations prévues à l'article 21.4.1 ci-dessus est défini sur la base du dossier de consultation pour retenir un concessionnaire établi par le concédant, en fonction du programme pré-établi ainsi que des éléments juridiques et financiers connus le jour de la signature du présent contrat.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, prise au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur à l'appui du bilan prévisionnel révisé prévu à l'article 22 (et notamment du bilan prévisionnel révisé qui sera présenté à l'appui du dossier de réalisation de l'opération et du bilan prévisionnel révisé qui sera établi au stade PROJET des équipements publics et/ou collectifs à réaliser préalablement à leur engagement opérationnel tout particulièrement pour ce qui concerne le parking mutualisé en silo) ou à la suite d'un événement susceptible d'affecter le contrat ainsi qu'il est dit à l'article 30 ci-après.

Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de cette participation serait de nature à remettre en cause, à raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, l'équilibre financier de la présente concession, la Collectivité sera tenue de résilier celle-ci si l'Aménageur en fait la demande. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant immédiatement à la charge de la Collectivité.

**21.5** Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales.

**21.6** L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

**21.7** L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

## ARTICLE 22 - COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

**22.1** Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-3 du CGCT, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 mai, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1) le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 22.3 ci-après,
- 2) le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 23 ci-après,
- 3) un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 12.5.1 et 17.1 ci-avant,
- 4) une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- 5) le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 21.5,
- 6) le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 21.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

**22.2** La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

**22.3** A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

## ARTICLE 23 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

**23.1** L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en Annexe 4 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 15, les indemnités prévues à l'article 16, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 25 ci-après,
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

**23.2** Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 21.3 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

**23.3** L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 30 mai de chaque année.

## **ARTICLE 24 - GARANTIE D'EMPRUNTS**

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 23, la Collectivité pourra par délibérations distinctes accorder sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération. Cette garantie sera consentie dans le respect des textes en vigueur au nombre desquels figure le règlement de la Collectivité concédante. Ce dernier prévoit notamment des ratios prudentiels propres au concédant et le maintien en matière d'économie du bénéfice de discussion.

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

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

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 22 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 23 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par la Collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

## **ARTICLE 25 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR (REMUNERATION DE L'AMENAGEUR)**

**25.1** L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du CGCT.

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

**a) Pour les missions inhérentes aux études (selon poste I du pré-bilan) :**

- Etudes Pré-Opérationnelles - Phase AVP - Dossier de réalisation  
Pour la coordination et le suivi de l'ensemble des études nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation de l'opération (mise au point du plan d'urbanisme, géomètre, études de sols complémentaires à celles existantes, diagnostic archéologique, étude acoustique, loi sur l'eau, adaptation de l'étude d'impact, études environnementales, études techniques jusqu'au stade AVP validé, mise au point du cahier des charges, .... le tout devant aboutir à l'approbation du dossier de réalisation.
- Etudes Opérationnelles – Phase PROJET  
Pour la coordination et le suivi des études opérationnelles détaillées à l'article 7 ci-avant avec notamment la réalisation des études techniques aux stades APD/PRO (VRD, parking silo) y compris l'engagement de la procédure de consultation des entreprises.
- Mise en œuvre des procédures administratives préalables à l'engagement opérationnel du projet  
Pour la mise en œuvre des procédures administratives préalables à la constitution du dossier de réalisation de l'opération :
  - constitution et suivi du dossier Loi sur l'Eau,
  - suivi de la procédure de révision / mise en compatibilité du PLU / déclassement des Espaces Boisés Classés,
  - constitution et suivi du dossier de réalisation intégrant le bilan de la pré-commercialisation,
  - constitution et suivi des procédures de défrichement,
  - constitution et suivi des dossiers de demandes de dérogation pour suppression d'espèces et d'habitats protégés.

La Société aura droit à une rémunération forfaitaire révisable de 115.000 € HT, qui sera facturée par acomptes trimestriels sur la durée prévisionnelle de cette phase d'étude, telle que décrite à l'article 11, soit :

- 50 000 € HT pour la réalisation des études pré-opérationnelles VRD (APS),
- 35 000 € HT pour les études pré-opérationnelles des parkings silo (APS),
- 30 000 € HT pour la réalisation des études opérationnelles (APD et PRO des VRD).

Ces rémunérations seront majorées des forfaits d'animation et dossier de DUP facturables à ce stade ainsi qu'il est dit ci-après.

- Indemnité en cas d'arrêt de l'opération en cours d'études ou au stade du dossier de réalisation

D'autre part, en cas d'arrêt de l'opération à l'initiative du concédant, en cours d'études ou au stade du dossier de réalisation, l'Aménageur percevra, outre l'intégralité de la rémunération qui lui est due au titre des études, une indemnité de 10 % de la rémunération dont l'aménageur se trouve privé du fait de la cessation du contrat, établie sur la base du dernier prévisionnel approuvé par la Collectivité, destinée à couvrir la rupture du contrat et les investissements réalisés pour préparer la phase opérationnelle.

**b) Pour les missions inhérentes à l'aménagement de l'opération (selon postes II, III, IV du pré-bilan) :**

- missions de maîtrise d'ouvrage, de coordination générale de l'opération, d'animation et de suivi des différents acteurs : réunions de pilotage, relations avec la Collectivité concédante,
- missions de gestion réglementaire et contractuelle de la ZAC : cohérence des projets, élaboration des cahiers des charges, règlements d'usages, cessions des ouvrages, etc.,

- missions de conduite d'opération des travaux d'aménagement de l'opération à la charge du concessionnaire : lien technique et contractuel avec les prestataires (prestations intellectuelles et travaux), passation des marchés, gestion des interfaces, suivi de l'exécution, réceptions, gestion des plans de recouvrements, etc.,
- missions de gestion administrative et financière de l'opération : élaboration et suivi des bilans prévisionnels, comptes rendus à la collectivité concédante, clôture,
- suivi juridique des contrats, des recours et des procédures,
- gestion des aléas.

**La Société aura droit à une rémunération établie sur la base de :**

- Pour les Tâches d'Acquisition Foncière :

L'aménageur aura droit à une rémunération établie comme suit :

- un forfait de 20 000 € HT pour l'établissement et le suivi du dossier de DUP ou pour le montage de la déclaration de projet,
- une rémunération proportionnelle établie sur la base de :
  - 1,5 % HT du montant de toutes les acquisitions réalisées auprès des propriétaires publics pour leur montant figurant dans les actes, facturés à la signature de l'acte authentique d'acquisition. Cette rémunération s'applique également à toute cession et/ou rétrocession à l'aménageur de terrains préemptés par la Collectivité concédante,
  - 5 % HT du montant des acquisitions réalisées auprès des privés (y compris frais de notaire et frais annexes) facturés à la signature de l'acte authentique d'acquisition.
- en cas d'expropriation, la rémunération proportionnelle sera facturée à la prise de possession des biens. En outre, la Société aura droit à une rémunération complémentaire de 2 000 € HT par propriétaire exproprié de manière à couvrir ses frais pour le suivi des procédures,
- concernant les conventions visées à l'article 2.1 f) ci-avant, pour la négociation et la contractualisation des conventions de participation au titre des articles L311-4 et L311.5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur aura droit à une rémunération proportionnelle établie sur la base de :
  - 5 % HT sur le montant de la participation versée par le constructeur avec un minimum de 2 000 € HT.

- Pour les tâches de Suivi Technique relatives à la réalisation et la coordination des travaux d'aménagement, la gestion financière, technique et contractuelle de l'opération, l'aménageur aura droit à une rémunération établie sur les bases suivantes :

- rémunération d'animation et de direction de projet :
  - forfait annuel de 14.000 € HT, facturé trimestriellement dès l'entrée en vigueur du présent traité (notification du traité de concession) jusqu'à la clôture de l'opération (année de liquidation de l'Opération incluse),
- rémunération proportionnelle de maîtrise d'ouvrage portant notamment sur le suivi technique de l'opération d'aménagement au titre des études et travaux VRD, l'aménageur aura droit à une rémunération établie comme suit :
  - 4,8 % HT de l'ensemble des dépenses HT de l'opération d'aménagement (hors acquisitions, dépenses inhérentes au parking silo, hors rémunération de la sedD, hors frais financiers et hors participation de l'aménageur aux équipements spécifiques externes à la ZAC (réalisation de la station d'épuration locale), facturés trimestriellement à compter de l'entrée en vigueur du présent traité (notification du traité de concession) sur la base des dépenses constatées, avec un minimum annuel actualisable de 5 000 € HT.

- Pour la Construction et la Commercialisation du Parking Mutualise en Silo à construire dans la Zone Clairière Ouest, l'aménageur aura droit à une rémunération établie sur les bases suivantes :

- **Au titre des études opérationnelles : rémunération forfaitaire de 20 000 € HT pour coordination des études opérationnelles (stade APD, PRO et ACT), facturés dans les conditions suivantes :**
  - à l'approbation du projet 10 000 € HT,
  - à la signature des marchés de travaux 10 000 € HT,
- **au titre de la construction de l'ouvrage :** rémunération proportionnelle de 4 % HT de l'ensemble des dépenses HT de l'opération hors rémunération de la sedD et frais financiers, facturés trimestriellement,
- **au titre de la commercialisation de l'ouvrage :** rémunération proportionnelle de 1,5 % HT de l'ensemble des dépenses HT de l'opération facturée au fur et à mesure de la cession des emplacements de parking au porteur du projet et/ou l'exploitation qui sera retenu pour gérer l'ouvrage.

**c) Pour les tâches de prospection / commercialisation et de suivi des ventes :**

- Au titre des missions de Promotion / Prospection qui s'inscrivent en amont et en parallèle à la commercialisation de l'opération, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers l'aménageur percevra une rémunération établie sur les bases suivantes :

- Rémunération forfaitaire annuelle HT établie sur les bases suivantes :

Année 1	20 000 €
Année 2	20 000 €
Année 3	20 000 €
Année 4	20 000 €
Année 5	15 000 €
Année 6	15 000 €
Année 7	15 000 €
Année 8	15 000 €
Année 9	15 000 €
Année 10	10 000 €
Année 11	10 000 €
Année 12	10 000 €
Année 13	10 000 €
Année 14	5 000 €
Année 15	0 €

**200 000 € HT**

- Au titre de la commercialisation des terrains et droits à construire, l'Aménageur percevra une rémunération égale à :

- 5 % HT des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail,

Cette rémunération sera facturée :

- A la signature du compromis de vente, à hauteur de 50 %
- A l'acte de vente pour le complément.

Etant précisé que tout acompte perçu au titre du compromis de vente sera conservé par la société à titre d'indemnité dans le cas où l'acte authentique ne pourrait être signé pour quelque raison que ce soit,

- pour les baux et autres locations, la rémunération sera définie par avenant.

**d) Pour L'établissement et la gestion des dossiers de demande de subventions :**

Pour l'établissement et la gestion des dossiers de demande de subventions qu'elle sera amenée à constituer dans le cadre de la gestion financière de la concession (aménagement et/ou construction), la Société aura droit à une rémunération forfaitaire de 5 000 € HT par ensemble de dossiers de financement ayant trait au même objet. Ce forfait qui sera facturé au fur et à mesure de l'évolution du dossier sera révisé comme indiqué au § révision figurant ci-après.

**e) Pour la prise en charge des mesures compensatoires des impacts environnementaux irréductibles, liés à l'opération :**

L'Aménageur percevra une rémunération établie sur la base de 10 %, avec un minimum de 25 000 € HT des participations payées par l'Opération aux différents maîtres d'ouvrage chargés de la mise en œuvre des équipements et ouvrages qui seront à réaliser pour satisfaire aux contraintes environnementales.

**f) Pour la mise en place d'une certification ISO 14001**

- pour la mise en place d'une certification ISO 14001 sur le périmètre défini à l'article 2.3, l'Aménageur percevra une rémunération forfaitaire de 56 000 € HT, répartie sur quatre ans, à hauteur de 26 000 € HT pour la première année, puis de 10 000 € HT par an pour les trois années suivantes,
- Pour la mission de conseil et l'accueil des entreprises, l'Aménageur percevra une rémunération unitaire, par implantation, de 2.100 € HT, établie sur la base d'un temps moyen par implantation de 3 j passés et d'un coût moyen de 700 € HT/j, soit, à titre indicatif une rémunération évaluée à 37.800 € HT sur une base estimative de 18 implantations étudiées,
- La rémunération pour le suivi des actions environnementales liées à la gestion du parc tertiaire sera fixée par avenant au traité de concession préalablement à l'engagement de cette mission.

**g) Pour la clôture de l'Opération**

Pour la mission de liquidation et de clôture de l'opération, après l'expiration du présent contrat, la société aura droit à une rémunération forfaitaire de 31 000 € HT actualisables, qui seront facturés à l'envoi du bilan de clôture pour approbation à la Collectivité.

Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais sont considérés comme des charges liées à l'opération.

**Révision**

Les rémunérations et minimum annuels forfaitaires fixés ci-dessus sont révisables, en fonction de l'évolution de l'index Ingénierie publié par l'INSEE, dernier indice publié à la date de la facturation sur dernier indice Ingénierie publié à la date d'établissement de la présente proposition (793.3 indice de juillet 2010). Etant précisé que les montants révisés des rémunérations ainsi appelés ne pourront en aucun cas être inférieurs à la valeur de base de ces rémunérations.

**Adaptations éventuelles**

Les pourcentages ou montants forfaitaires pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue ou dans le cas d'une modification du programme ou dans le cas d'un accroissement des charges du concessionnaire en raison d'une commande de prestations complémentaires de la Collectivité concédante (actions de communication spécifique, participation à modification de documents d'urbanisme, etc.).

Par ailleurs, le concessionnaire aura la faculté d'affecter à la charge de l'opération, la quote-part des frais, taxes et charges assimilées directement liée à l'activité générée par l'opération dans les comptes du concessionnaire (Taxe Organique sur chiffre d'affaires, etc.). La charge affectable à l'opération sera calculée en prenant en considération l'importance de l'opération dans la base d'établissement de la charge concernée. Le montant de ces charges complémentaires sera justifié annuellement à la collectivité concédante dans le cadre des comptes rendus annuels qui seront présentés au concédant.

## PARTIE IV :

# MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

### **ARTICLE 26 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL**

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 21.4 du présent traité, éventuellement modifié par voie d'avenant.

### **ARTICLE 27 - RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION**

#### **27.1 Résiliation à l'issue des études pré-opérationnelles**

Le concédant peut résilier sans préavis, pour motif d'intérêt général, la présente concession à l'issue des études pré-opérationnelles.

Par ailleurs, le concessionnaire pourra demander la résiliation sans préavis de la présente concession si l'opération ne peut rentrer dans sa phase opérationnelle en raison notamment de la non approbation du dossier de réalisation de ZAC ou de la non validation des études opérationnelles.

Dans ce cas, il sera fait application des articles 28 et 29 ci-après.

#### **27.2 Résiliation simple - rachat**

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

La Collectivité sera par ailleurs tenue de résilier le présent traité de concession dans le cas prévu à l'article 27.4 (27.4-1 2<sup>e</sup> alinéa et 27.4-2) ci-après.

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

#### **27.3 Résiliation pour faute - déchéance**

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

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

## **27.4 Autres cas de résiliation**

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 29 ci-après.

**27.4.2** Le contrat pourra aussi résilié de plein droit, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

## **ARTICLE 28 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

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

**28.1** Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 19 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 21.4 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 22 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 22 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

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

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

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

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

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

**28.5** En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en Annexe 3.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 29.3 ci-après. Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 19 ci-avant.

## **ARTICLE 29 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

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

### **29.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante**

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 25.2 ci-dessus.

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

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 25.2 ci-dessus.

## **29.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

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

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 32 sur les pénalités.

### **29.2.1 Solde d'exploitation**

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

#### **EN PLUS :**

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 28.4 troisième alinéa.

#### **EN MOINS :**

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

La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

### **29.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante**

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

#### **EN RESSOURCES :**

Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts.

Les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

#### **EN EMPLOIS :**

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

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

### **29.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :**

#### **29.3.1 En cas d'expiration anticipée à l'issue des études opérationnelles**

Outre sa rémunération au titre des études qui lui restera acquise, l'Aménageur aura de plein droit une indemnité de résiliation d'un montant de 10 % de la rémunération dont il se trouve privé du fait de la cessation de la concession, établie sur la base du dernier bilan prévisionnel approuvé par la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 25.2.

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

La Collectivité devra en outre à l'Aménageur une indemnité égale à 50 % des sommes prévues à l'article 25.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, établie sur la base du dernier bilan prévisionnel approuvé par la Collectivité à la date de la décision de résiliation.

#### **29.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 27.3**

En cas de prononciation de la déchéance dans les conditions prévues à l'article 27.3, l'aménageur n'aura droit à aucune des indemnités prévues par le présent contrat ni à aucune indemnisation.

Les comptes seront arrêtés comme indiqué à l'article 29.2 ci-dessus.

#### **29.3.4 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur**

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 22 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

### **29.4 Modalités de règlement**

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

### **29.5 Résultat final de l'opération**

Compte tenu du caractère public de l'opération, un partage du résultat final après établissement du bilan de clôture comptable de l'opération et application de la grille des risques pourrait être envisagé.

Les modalités de ce partage, qu'il soit positif ou négatif, seront définies à l'issue des études et préalablement à l'engagement opérationnel du projet.

Ces modalités feront l'objet d'un avenant au présent traité.

## PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 30 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

**30.1** 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 4.

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

Dans le cas d'un éventuel changement de réglementation fiscale, la transcription des effets réglementaires fera l'objet d'un rapprochement entre le concédant et le concessionnaire afin d'étudier l'impact le cas échéant sur l'opération. En fonction des conclusions de ces échanges, un avenant au présent traité de concession pourrait être proposé.

**30.2** Les différents éléments de l'opération définis aux articles 1, 2 et 3 ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

**30.3** Le montant de la participation prévue à l'article 21.4 ci-dessus est défini sur la base du dossier remis lors de la consultation, en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

Il en sera ainsi notamment aux stades d'avancement du projet ci-après :

- au stade de l'engagement des études opérationnelles de l'opération après approbation du dossier de réalisation lequel définit précisément le programme et les équipements mis à la charge du concessionnaire, mais aussi pendant la durée de la concession, pour tenir compte des évolutions qui affecteraient un des éléments du programme et qui auraient des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, quelles que soient les origines de ces évolutions. Etant précisé que la répartition des risques telles résulte de la grille figurant en Annexe 6 au présent contrat,
- et ultérieurement, à l'issue des études de projet des équipements publics à réaliser par l'aménageur (notamment parking silo) eu égard à la complexité du site (zones de clairières), aux concepts et contraintes spécifiques à l'opération (intégrations environnementales, mesures de compensation, parking silo...).

**30.4** Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de sa participation serait de nature à remettre en cause, en raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, l'équilibre financier de la présente concession, l'Aménageur pourra demander la résiliation de celle-ci.

La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la demande de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant immédiatement à la charge du Concédant.

**30.5** Le montant de la participation ne sera toutefois pas affecté lorsque le risque est prévisionnellement pris en charge par le concessionnaire dans la grille de risques figurant en Annexe 6 au présent contrat.

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

**30.7** L'aménageur supporte intégralement le cout des dommages et intérêts qui seraient dus à des tiers à raison des fautes qu'il commettrait dans le cadre de l'exécution de ses obligations contractuelles et qui lui sont imputables. En cas de contestation sur la responsabilité de l'aménageur, le concédant et le concessionnaire s'accordent pour solliciter l'arbitrage d'un tiers conciliateur.

### **ARTICLE 31 - INTERETS MORATOIRES**

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

### **ARTICLE 32 - PENALITES**

#### En cas de mauvaise exécution ou d'inexécution des obligations contractuelles ou en cas de résiliation pour faute - déchéance

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de ses obligations contractuelles par l'aménageur et indépendamment de la prononciation de la déchéance du traité et des sanctions qui y sont attachées, ou, en cas de résiliation pour faute avec prononciation de la déchéance de l'aménageur, le concédant pourra demander réparation au juge du contrat des préjudices qu'il aura subi avec l'application, le cas échéant, à l'aménageur d'une pénalité limitée à 10 % de la rémunération déjà perçue par ce dernier.

### **ARTICLE 33 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

### **ARTICLE 34 - DOMICILIATION**

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées sur le compte de la SEDD dont les références sont les suivantes :

Etablissement bancaire :	Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté
N° de compte :	008621610378
Clef RIB : ...	76
Code banque : ...	12135
Code guichet : ...	00300

### **ARTICLE 35 - INTERPRETATION**

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

### **ARTICLE 36 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**

Pour l'exécution du présent traité, le Concedant désigne son Président avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concedant sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne. Le Concedant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

### **ARTICLE 37 - REGLEMENT DES LITIGES**

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon.

### **ARTICLE 38 - PIECES ANNEXEES**

Les pièces annexées dont la liste suit sont des pièces contractuelles. Toute modification des pièces annexes nécessite la passation d'un avenant.

Annexe 1 : Dossier de création de ZAC

Annexe 2 : Périmètre de la concession/ plan de composition

Annexe 3 : Projet de programme d'équipements publics et collectifs à réaliser

Annexe 4 : Bilan financier prévisionnel

Annexe 5 : Calendrier prévisionnel de réalisation

Annexe 6 : Grille des risques

Fait à .....

Le .....

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

ZAC PARC TERTIAIRE - GARE TGV À AUXON-DESSUS  
 CONCESSION D'AMENAGEMENT 1ère TRANCHE  
 ANNEXE 6 À LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

GRILLE DES RISQUES

Engagements

1) Au stade des études opérationnelles:

A ce stade, le concessionnaire s'engage sur les moyens à mettre en oeuvre et sur le respect des délais pour les éléments qu'il maîtrise, afin d'assurer l'animation et la coordination des différents intervenants en vue de parvenir à l'engagement opérationnel de l'opération.

2) Au stade de l'approbation du Dossier de Réalisation:

C'est à ce stade d'approbation du Dossier de Réalisation et du Bilan associé que cette grille de répartition des risques opérationnels entre le concédant et l'aménageur prend effet, avec avenant éventuel pour préciser, cette répartition.

	NOMENCLATURE DES RISQUES (*)	
<b>LES RISQUES LIÉS AU SOL</b>		
Coûts liés à la contamination (coûts directs et indirects, coûts liés à un report des délais)		
Coûts liés aux risques archéologiques		
Coûts liés à la qualité géotechnique du sol		
<b>LES RISQUES LIÉS AUX PROCÉDURES</b>		
Coûts et délais liés à des erreurs de procédures		
pour des faits antérieurs à l'intervention de l'aménageur		
pour des faits consécutifs à l'intervention de l'aménageur		
Coûts et délais liés à des contentieux		
Annulation ZAC		
Annulation DUP ou déclaration de projet		
Recours / procédure (dossier de réalisation, dossier "loi sur l'eau", dossier "défrichement", autres procédures...)		
Annulation marchés et contrats		
Mesures compensatoires ciblées au dossier de création (études d'impact) remis à l'appui du dossier de constitution		
Mesures compensatoires autres		
Nouvelles contraintes administratives et/ou réglementaires (PPRI, règlements nouveaux...)		
Coûts et délais induits par les procédures d'archéologie préventive / de fouilles		
Coûts et délais inhérents à l'obtention d'autorisations et d'approbations administratives		



RISQUES AMÉNAGEUR	RISQUES CONCESSIONNAIRE	RISQUES COMMUNES
<b>NOMENCLATURE DES RISQUES (*)</b>		
<b>LES RISQUES LIÉS À LA RÉALISATION DU PARKING-SILO</b>		
Aléas sur la réalisation du parking silo dus au rythme de la commercialisation des terrains à bâtir (évolution des frais financiers...)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• baisse/hausse de prix &lt; 6 %</li> <li>• baisse/hausse de prix &gt; 6 %</li> </ul>		
<b>LES RISQUES LIÉS AUX CESSIONS</b>		
Réduction des surfaces cessibles (selon base bilan initial)		
Augmentation des surfaces cessibles (selon base bilan initial)		
Cessions plus chères que prévues initialement		
Aléas du marché immobilier		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• baisse/hausse de prix &lt; 6 %</li> <li>• baisse/hausse de prix &gt; 6 %</li> </ul>		
Modification du programme de l'opération (évolution surfaces cessibles, changement de typologies...)		
Aléas liés à l'agrément d'un comité de validation		
Mise en place de contraintes particulières nécessitant des travaux d'adaptation complémentaires		
Absence de reprise des équipements non recouverts dans les délais prévus entraînant des coûts de maintenance non prévus (parking silo...)		
Incidences / fiscalité immobilière sur ventes d'ouvrage antérieurs au délai de 5 ans - Ventes en droit d'enregistrement		
Aléas commerciaux consécutifs à la mise en service des ouvrages extérieurs de desserte routière et ferroviaire de la ZAC		
<b>LES RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES</b>		
Modification / Mise en conformité / Révision du PLU dans le périmètre de la ZAC		
Modification du périmètre de la ZAC		
Modification des normes en vigueur (environnementalisme, Personnes à Mobilité réduite, sécurité-incendie...)		

NOMENCLATURE DES RISQUES (*)		LES RISQUES AMENAGES	LES RISQUES NON AMENAGES
<b>LES RISQUES LIES AU MARCHÉ FINANCIER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution des coûts du financement</li> <li>Augmentation des frais financiers liés aux difficultés budgétaires de la Collectivité entraînant un retard de versement d'avance et/ou de participation</li> <li>Augmentation des frais financiers liés au refus ou à l'impossibilité d'une garantie des emprunts de la Collectivité</li> </ul>		
<b>LES RISQUES FINANCIERS EXTERNES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aléas dans l'obtention des participations publiques (équilibre ZAC, subventions, achat d'ouvrages, avance de trésorerie...)</li> <li>Aléas dans l'obtention des participations d'urbanisme de tiers concernés par la ZAC</li> </ul>		

(\*) LISTE NON EXHAUSTIVE - LES ELEMENTS NON LISTES PERONT L'OBJET D'UNE ETUDE AU PAR CAS (SUIVANT RESPONSABILITE DE L'AMENAGEUR)

ZAC PARC TERTIAIRE - GARE TGV À AUXON-DESSUS  
CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 1ERE TRANCHE

ANNEXE 4 À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

( valeur septembre 2010 en € HT)

CHARGES				
<b>Etudes générales</b>				305 905
L'opération (incl. PC)				109 700
Cadrage (études préliminaires)				40 000
Etudes de sol				14
"Le sol faut"				20 000
Complément études d'impact				10 000
Acoustique				10 000
Divers (diagnostic aréole, compléments études transport, programmation...)				26 000
Actuellement				278 700
Actuellement		8%		27 155
<b>Acquisitions terrain ZA</b>				405 858
Terrain RFF hors ZA				71 011
Terrain One Auxon-Dessus hors ZA				192 743
				264 752
Terrain ZA RFF				3 078
Terrain ZA One Auxon-Dessus				19 067
Terrain ZA PACOUEZEE				0
Terrain ZA Les STEPHANE				43 472
Terrain ZA SO COUATONS				0
Batteries exterie ZA. MONARD				0
				65 567
Indemnité expropriation ZA				93
				6 965
Frais d'acte + impôts		20%		67 639
<b>Remise en état des sols</b>				147 478
Débitement et déblais liés à bâtir				136 225
Actuellement		8%		11 252
<b>Travaux Infrastructures</b>				4 467 236
Terrassements généraux				478 000
Voies et aires				1 140 000
Régulation feu des Essais				100 000
EP				340 000
EU				340 000
AEP				173 000
Réseau électrique (hors prestations concessionnaires)				142 000
Réseau gaz				44 000
Eclairage public				212 000
Télécommunication (hors câbles)				26 000
Installations de chantiers				106 000
				3 128 000
Frais de concessionnaire électrique				17 000
Reforcement réseau AEP				330 000
Ménages concessionnaires				260 000
				678 000
Impôts		8,7%		202 240
Actuellement		2 %/an		413 996
<b>Réalisation du parking</b> site secteur "GARE"				6 136 250
Réf: place				1 place pour 50 m <sup>2</sup> HOA
Nombre de places				240 places
Coût de revient à la place				8 610 €/H/Place
Frais études de sols (géométrie...)				18 246
Terrain One Auxon-Dessus hors ZA				0
Frais d'acte + impôts				0
Démolition parking				31 330
"Travaux"				3 800 112
Déblais/épaves		4,7%		117 425
Actuellement		1,7%		214 912
MOE		1 %/an		248 278
BCT		1,0%		38 326
SPS		0,5%		19 163
Rémunération de l'aménageur / parking				442 536
Rémunération aménageur/parking - études				58 000
Frais généraux/démolition				143 997
Rémunération aménageur/parking - commercialisation				387 996
Frais honoraires				277 334
Frais annexes (gestion, impôts, assurances, etc)		2,5%		117 738
<b>Honoraires techniques</b>				262 708
Ménages d'ouvrages hors sols		8,0%		246 334
SPS		9,5%		20 711
Divers		5,0%		13 662
<b>Participation financière au titre des équipements spécifiques exterieurs (réalisation de la station d'épuration locale hors périmètre ZAC et hors concession)</b>				500 000
<b>Frais financiers sur 16 ans</b>				655 000
<b>Frais annexes</b>				1 426 221
Rémunération de l'aménageur / Aménagement				10 000
- Etudes				26 000
- Forçage				20 000
- Métrages, compensations				450 792
- Réhabilitation				528 975
- Caréon				31 000
- Ouvre				31 000
TOTAL				1 713 411
Divers (impôt foncier...)				23 000
Divers (impôt foncier...)				170 000
Communication				30 000
Aléas et imprévus		4,0%		259 374
<b>TOTAL CHARGES</b>				13 634 125
TOTAL CHARGES hors parking				8 493 374
TOTAL CHARGES parking				5 140 750
PRODUITS				
<b>Cession terrains</b>				6 179 458
Terrain Clairie Ouest "Gare"				3 652 000
Terrain Clairie Est "Gare"				1 657 000
Hôtelier Clairie Est "Entre"				362 000
Commerces/Services Clairie Ouest "Gare"				1 508 458
Actuellement				2 779 458
Taux annuel		0,8%		406 409
Taux moyen		7,0%		
<b>Cession places de stationnement secteur "GARE"</b>				3 456 734
Places de stationnement				3 240 000
Parti du prix de revient d'une place				216 734
Actuellement				
PW base, avant actualisation		3 600 €/H/Place		
PW moyen/Place		3 400 €/H/Place		
<b>Cession équipements publics</b>				0
<b>Participations Collectivité Concedante</b>				3 957 954
Participation financière au titre de l'aménagement				1 532 228
Participation financière au titre des équipements spécifiques exterieurs à l'exception de la station d'épuration locale hors périmètre ZAC et hors concession				300 000
Participation pour acquisition foncière				212 800
Actuellement				74 927
Participation financière au titre du parking mutualisé en site				1 571 400
Actuellement				127 116
PW base moyen, avant actualisation		2 910 €/H/Place		
PW moyen/Place		3 100 €/H/Place		
<b>TOTAL PRODUITS</b>				13 634 124
TOTAL produits hors parking				8 493 374
TOTAL produits parking				5 140 750
RESULTAT PREVISIONNEL BRUT				0
<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>				
- Aménagement				1 131 421 C HT
- Certification ISO 14001				92 800 C HT
- Réalisation parking				307 996 C HT
				1 522 217 C HT