



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du lundi 23 novembre 2015

Conseillers communautaires en exercice : 112

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à l'amphithéâtre Régnier de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 0.7, Information, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 2.1, 2.2, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4.1, 4.2, 4.3, 8.1, 8.2.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h50.

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : M. Alain PARIS Besançon : M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN (à partir du 0.2), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Emile BRIOT (jusqu'au 1.2.2), Mme Claudine CAULET, M. Guerric CHALNOT (jusqu'au 2.1), Mme Catherine COMTE-DELEUZE (jusqu'au 1.1.1), M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'au 3.5), Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (jusqu'au 6.2), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Pauline JEANNIN, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT (jusqu'au 3.1), Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX (à partir du 0.5), Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, M. Dominique SCHAUSS, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STAHL, Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF (jusqu'au 3.1) Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Braillans : M. Alain BLESSEMAILLE Busy : M. Alain FELICE Chalèze : M. Gilbert PACAUD Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champagney : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin : M. Gilbert GAVIGNET Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Franois : M. Claude PREIONI (jusqu'au 6.2) Genes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ La Chevillotte : M. Roger BOROWIK La Vèze : Mme Catherine CUINET Larnod : M. Hugues TRUDET (jusqu'au 2.2) Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER (jusqu'au 1.1.3) Les Auxons : M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux : M. Patrick CORNE (jusqu'au 5.4) Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Nancray : M. Vincent FIETIER Noironte : M. Bernard MADOUX Novillars : M. Philippe BELUCHE (jusqu'au 1.2.4) Osselle : Mme Sylvie THIVET Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET (jusqu'au 2.2) Pugey : M. Frank LAIDIE Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Routelle : M. Daniel CUCHE Saône : M. Yoran DELARUE Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thise : M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD (jusqu'au 5.2) Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire-Arcier : M. Charles PERROT Vaire-le-Petit : M. Jean-Noël BESANCON Vaux-les-Prés : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 0.5) Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Étaient absents : Besançon : M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Myriam EL YASSA, M. Ludovic FAGAUT, Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT, M. Thierry MORTON, M. Yannick POUJET, Mme Karima ROCHDI Champoux : M. Philippe COURTOT Chaudfontaine : M. Jacky LOUISSON Morre : M. Jean-Michel CAYUELA

Secrétaire de séance : M. Yoran DELARUE

Procurations de vote :

Mandants : P. BONTEMPS, YM. DAHOUI, M. EL YASSA, O. FAIVRE-PETITJEAN (à partir du 7.1), F. GERDIL-DJAOUAT, M. LOYAT (à partir du 3.2), T. MORTON, Y. POUJET, K. ROCHDI, M. ZEHAF (à partir du 3.2), J. LOUISSON (jusqu'au 5.4), JP. MICHAUD (à partir du 5.3).

Mandataires : D. SCHAUSS, D. DARD, C. MICHEL, L. CROIZIER (à partir du 7.1), JS. LEUBA, F. PRESSE (à partir du 3.2), D. POISSENOT, P. CURIE, AS. ANDRIANTAVY, A. GHEZALI (à partir du 3.2), P. CORNE (jusqu'au 5.4), J. BAVEREL (à partir du 5.3).

Délibération n°2015/002995

Rapport n°3.1 - ZAC des Marnières - Désignation du concessionnaire

ZAC des Marnières - Désignation du concessionnaire

Rapporteur : Marcel FELT, Conseiller communautaire délégué

Commission : Economie, emploi-insertion, enseignement supérieur

Résumé :

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Marnières et suite à l'échec de la 1^{ère} concession d'aménagement signée en septembre 2008 avec la société Ségécé, il est proposé de confier la réalisation de cette ZAC à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 25 par la voie d'une concession d'aménagement « In House ».

I. Généralités

A/ Contexte général du projet d'aménagement des Marnières

La ZAC des Marnières se situe à l'Est du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB) et en totalité sur le ban communal de Chalezeule.

Afin de restructurer le secteur hétérogène des Marnières et d'en renforcer la vocation commerciale par le traitement des espaces publics et le positionnement de nouveaux programmes commerciaux, la CAGB a, par délibération en date du 26 avril 2002, déclaré d'intérêt communautaire l'opération d'aménagement dite « des Marnières ». Par conséquent, c'est elle qui est compétente pour assurer le développement économique sur ce secteur et mettre en place les outils d'aménagement nécessaires, notamment pour créer la ZAC.

L'opération s'inscrit dans le cadre de la requalification de l'entrée Est de Besançon et de la desserte par le tramway du Grand Besançon. La ZAC des Marnières s'étend sur une superficie de 32 hectares environ, elle est délimitée au nord par la RD 683, au Sud-Est par la voie ferrée et au Sud-Ouest par le bois de Chalezeule.

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

- rééquilibrer l'offre commerciale de l'agglomération par le renforcement du pôle économique de l'Est bisontin, conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 14 décembre 2011,
- restructurer un espace urbain développé sans grande cohérence et nécessitant une requalification profonde, en recentrant la vocation de ce secteur vers un usage commercial,
- contribuer à la requalification de l'entrée Est de l'agglomération, en complément des aménagements routiers conséquents engagés par le Grand Besançon sur la RD 683,
- valoriser le développement et le renouvellement urbain sur le corridor du tramway pour favoriser le report modal,
- valoriser le site grâce au tramway en s'inscrivant dans une logique de développement durable,
- s'inscrire dans une logique de développement durable par les solutions urbanistiques, architecturales et environnementales appropriées,
- contribuer à la création d'emplois nouveaux.

B/ Programmation retenue

Le dossier de création de ZAC approuvé en mars 2006 prévoit la création de 33 000 m² de surface de vente (c'est-à-dire de surfaces de vente soumises à CDAC) nouvelles en plus des surfaces commerciales déjà existantes sur le site.

Le dossier de réalisation de ZAC approuvé en octobre 2011 portait sur la création de 36 200 m² de surface de vente (SV) nouvelle et un volume global de construction de 57 000 m² de surface de plancher (SDP).

Si les études de marché réalisées en 2013 ont confirmé la vocation commerciale de la zone des Marnières, le volume de construction a été réduit. Aujourd'hui, le projet concerne la création d'environ 40 000 m² de SDP nouvelles comprenant les éléments suivants :

- 15 000 m² SDP pour le Retail Park (RP) Carrefour soit 12 600 m² de SV,
- 11 000 m² SDP pour le Retail Park Plateau Haut soit environ 9 000 m² de SV,
- 8 à 10 000 m² SDP pour le Pôle Loisirs,
- environ 1 000 m² SDP pour l'îlot Restauration Rapide,
- environ 1 000 m² SDP pour le Pôle automobiles.

A noter que dans un premier temps, la programmation de l'îlot Plateau Haut sera réduite à 7 500 m² en maintenant les activités en place (cour à matériaux Brico Dépôt et Halle aux Chaussures). Cette partie de la zone fera l'objet d'un traitement ultérieur en partenariat avec le promoteur de l'îlot Plateau Haut.

C/ Historique et état d'avancement du projet

2002 :	Déclaration d'Intérêt Communautaire
Mars 2006 :	Validation du dossier de création de ZAC
Septembre 2008 :	Signature d'un traité de concession d'aménagement sous conditions suspensives avec la société Ségécé
Octobre 2010 :	Signature d'un protocole d'accord foncier et financier tripartite (CAGB - Carrefour - Ségécé)
Octobre 2011 :	Approbation du dossier de réalisation de ZAC (projet Ségécé)
Janvier 2013 :	Constat de non réalisation des conditions suspensives du traité et caducité du traité Reprise du projet en régie par la CAGB et lancement de nouvelles études préalables avec la SPL Territoire 25.
2013 :	Lancement d'un projet de Retail Park par Carrefour Property et accord de Carrefour pour participer à hauteur de 2,7 M€ au financement des équipements publics de la ZAC sur la base d'une surface de plancher de 15 000 m ² Réalisation de diverses acquisitions foncières et immobilières sur le périmètre de la ZAC Lancement des travaux de réalisation de la voie Tramway et de deux stations sur le secteur des Marnières
2014 :	Février : obtention de l'autorisation commerciale par Carrefour pour son projet de Retail Park par décision de la CDAC du Doubs. Le Grand Besançon confie la réalisation des études pré-opérationnelles de la ZAC à la SPL Territoire 25 Juillet : confirmation par la CNAC de la décision de la CDAC relative à l'octroi de l'autorisation commerciale pour la réalisation du Retail Park Carrefour 29 août : mise en service du Tramway Poursuite des négociations et acquisitions foncières
2015 :	Poursuite des études pré-opérationnelles de la ZAC en vue d'aboutir à la validation d'un dossier de réalisation de ZAC modificatif Travail avec les différents partenaires du projet : Département du Doubs, Carrefour Property, STRMTG... Août 2015 : obtention de l'avis du préfet sur le Dossier de Définition de Sécurité (DDS) du tramway pour le secteur des Marnières Préparation du Dossier Préliminaire de Sécurité (DPS) du tramway

Parallèlement à la réalisation des études pré-opérationnelles, le Grand Besançon a décidé d'engager une procédure en vue de confier la réalisation de cette ZAC à la Société Publique Locale Territoire 25 (T25) dont il est actionnaire.

La procédure de consultation de cette société s'est déroulée de la manière suivante :

- 24 avril 2015 : transmission du cahier des charges de consultation à Territoire 25,
- 12 juin 2015 : réception de la proposition d'intervention de T25,
- 2 juillet 2015 : première réunion de négociation T25 – CAGB,
- 10 juillet 2015 : demande de précision et complément à T25,
- 27 juillet : réception de l'offre complémentaire de T25,
- 3 septembre 2015 : 2^{ème} réunion technique de négociation,
- 23 septembre 2015 : dernière réunion de négociation et calage du contrat de concession.

II. Les principales caractéristiques du contrat de concession

A/ Durée du contrat et phasage

La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement de la ZAC des Marnières est de 10,5 ans.

Cette concession comprendra 2 phases :

- phase 1 : poursuite et finalisation des études pré-opérationnelles (6 mois),
- phase 2 : phase opérationnelle, c'est-à-dire phase de réalisation de la ZAC (10 ans à compter de son déclenchement).

B/ Missions de l'aménageur

Au stade des études pré-opérationnelles (phase 1 de la concession) :

- procéder à toutes les études nécessaires à la définition du projet, qu'il s'agisse des études pré-opérationnelles ou préalables à la mise en œuvre du projet ou en cours de réalisation et notamment poursuivre les études en cours pour aboutir à la déclaration d'utilité publique du projet et à l'approbation du dossier modificatif de réalisation de la ZAC,
- mettre en œuvre les actions de pré-commercialisation du « plateau haut » de la ZAC et assurer le suivi des projets du « RETAIL PARK » de CARREFOUR PROPERTY et de l'îlot de restauration rapide,
- finaliser le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes environnementales, paysagères et architecturales, en vue de son approbation par le concédant,
- négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Collectivité et les constructeurs des projets.

Au stade de la phase opérationnelle (phase 2 de la concession) :

- mettre en œuvre les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, de déconstruction, d'aménagement, effectuer les démarches et suivre les procédures administratives préalables à l'engagement opérationnel du projet;
- assurer le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, la mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi du projet en veillant à la mise en œuvre d'une amélioration continue de l'économie du projet ; réaliser toutes études qui permettront de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- acquérir, à l'amiable ou le cas échéant par voie d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet,
- libérer et gérer les biens acquis,
- déconstruire les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ; mettre en état et aménager les sols,
- réaliser ou faire réaliser tous les équipements et ouvrages concourant à l'opération globale d'aménagement,

- assurer le suivi de l'implantation des projets immobiliers (plateau haut, plateau loisirs, pointe Est...),
- participer à la mise en œuvre des actions environnementales,
- céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires,
- négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Collectivité 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,
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements, constructions et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés et à ce titre, analyser les permis de construire et vérifier leur cohérence avec les objectifs et prescriptions de la ZAC, fournir à la CAGB un avis sur le permis de construire dans les délais qui lui sont impartis,
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, veiller aux interfaces et à la coordination des chantiers de construction avec les travaux de la ZAC,
 - assurer les tâches de promotion, de commercialisation et de communication liées à la conduite de l'opération d'aménagement.

Sur toute la durée de la concession :

- assurer la coordination des différents prestataires intervenant au titre de la concession pour la mise en œuvre des objectifs et engagements objets de la présente convention,
- étudier de façon récurrente tout au cours de l'opération, les solutions qui permettraient une optimisation du bilan financier du projet avec l'objectif de minimiser l'effort financier du concédant,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante.

C/ Engagements du Grand Besançon

Au stade des études pré-opérationnelles (phase 1 de la concession) :

- accompagner et faciliter les démarches de l'aménageur : dans la poursuite des études, dans ses relations avec les divers partenaires du projet, pour recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme prévisionnel des équipements publics,
- s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ; solliciter la DUP au bénéfice de l'aménageur sur sa demande,
- 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 et à la poursuite du projet dans sa phase 2.

Au stade de la phase opérationnelle (phase 2 de la concession) :

- accompagner et faciliter les démarches de l'aménageur,
- s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la poursuite de l'opération ; mettre en œuvre les procédures qui lui incombent consécutives à l'obtention de la DUP,
- soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures diverses, nécessaires à la bonne réalisation de l'opération,
- mettre à disposition ou céder à l'Aménageur les terrains et bâtiments dont il est propriétaire, et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, notamment par le biais d'un apport en nature régit par l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble de ces emprises devant être libres de toute occupation ; intervenir auprès de l'EPF pour qu'il cède les biens qu'il a lui-même acquis,
- en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées, directement ou indirectement, à l'Aménageur, les participations mises à la charge du concédant, les subventions attribuées, les participations inhérentes aux conventions de participations conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur,
- 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 dans le périmètre de l'opération,
- prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

III. Conditions financières du contrat

A/ Bilan prévisionnel

Le bilan d'aménagement annexé au contrat de concession est établi à hauteur de 15 717 182 € et se décompose de la façon suivante :

Dépenses	€ HT	Recettes	€ HT
Etudes générales	295 088	Cessions foncières	3 281 250
Foncier	8 438 345	Participations constructeurs	2 768 977
Remise en état des sols	161 920	Participation CAGB	9 666 955
Equipements primaires	625 568	dont apport en nature	6 149 000
Travaux d'infra	3 777 955	dont solde études pré-op	61 025
Honoraires techniques	354 651	dont solde participation	3 456 930
Frais financiers	545 000		
Frais annexes	399 168		
Rémunération aménageur (rem. médiane)	819 744		
Aléas généraux	299 743		
TOTAL	15 717 182	TOTAL	15 717 182

Au titre de la concession d'aménagement de la ZAC, le Grand Besançon aura en charge le versement d'une participation à hauteur de 9 666 955 € qui se décompose comme suit :

- un apport en nature des terrains déjà acquis par le Grand Besançon dans le périmètre de la ZAC. Les terrains apportés par le Grand Besançon feront l'objet d'une démolition et d'une mise en état préalable,
- le paiement du solde des études en cours et d'ores et déjà confiées à la SPL T25,
- le paiement du solde de la participation estimé à 3 456 930 €.

Ce bilan de concession et plus particulièrement le montant de la participation due par la CAGB sont conformes à l'AP-AE /CP Marnières approuvée par délibération du 30 mars 2015.

Au niveau de la prise de risque, l'aménageur accepte de prendre un risque financier au niveau de sa rémunération. Les modalités de rémunération sont développées ci-après.

B/ Rémunération de l'aménageur

En plus d'une rémunération dite « automatique », un mécanisme de rémunération dynamique du concessionnaire est proposée.

Elle a pour objet d'intéresser le concessionnaire à la réussite et à l'optimisation du bilan global de l'opération.

Ainsi, la rémunération HT du concessionnaire sera donc établie de la manière suivante :

- un forfait de 28 233 € pour la finalisation des études pré-opérationnelles (phase I de la concession),
- pour les acquisitions foncières, la rémunération de l'aménageur correspondra à 2 % du montant des acquisitions faites en direct par l'aménageur (donc hors acquisitions CAGB et EPF),
- la rémunération relative à la réalisation de la ZAC se décompose en 3 volets :
 - un forfait de 5 K€/an relative au montage et au suivi global du projet,
 - une rémunération variable de 0 à 8 000 € par an relative au bon suivi de l'opération,
 - un forfait de 7 K€/an pour le suivi des opérations de constructions et de promotions,
 - une rémunération variable relative au montant réel des dépenses de 4,25 % à 5,75 %. Cette rémunération pourra varier de 236 047 € à 319 358 €. L'aménageur sera pénalisé en cas de dépassement de l'enveloppe définie et au contraire il sera mieux rémunéré si une baisse des dépenses est constatée.
- la rémunération relative aux missions environnementales se décompose en 3 volets :
 - un forfait initial de 7 200 € pour la réalisation des études,
 - un forfait de 9 000 € pour l'établissement de la base documentaire,
 - un forfait de 15 300 € pour le suivi de 5 prospects sur 3 ans.
- la rémunération relative à la commercialisation comprend les éléments suivants :
 - un forfait de 12 K€ annuel,
 - une rémunération variable relative aux cessions réalisées : l'aménageur sera pénalisé si les recettes réellement constatées sont plus faible que les recettes estimées au bilan 2015 et inversement, sa rémunération sera plus importante si les recettes réelles sont plus élevées que prévues. La rémunération pourra ainsi varier de 3,87 % à 4,73 % soit 135 855 € à 166 082 € sur la durée de la concession.
 - une décote de 3 K€ sera déduite de la rémunération relative à la commercialisation en cas d'attribution d'un îlot à un prospect apporté par le Grand Besançon,
- pour la clôture de l'opération, Territoire 25 percevra 0,5 % du montant des dépenses inscrites au bilan final.

MM. A. BLESSEMAILLE, N. BODIN, B. GAVIGNET et D. SCHAUSS, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité des suffrages exprimés, 2 abstentions, le Conseil de Communauté :

- désigne la Société Publique Locale Territoire 25 comme titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC des Marnières,
- valide le projet de Traité de concession,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer le Traité de concession,
- se prononce favorablement sur la fin du contrat d'études pré-opérationnelles signé le 6 janvier 2014 avec la SPL Territoire 25 et la réintégration de ces études dans le contrat de concession,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'avenant n°3 relatif à la clôture du contrat d'études pré-opérationnelles signé le 06/01/2014.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 91
Contre : 0
Abstentions : 2

Pour extrait conforme,

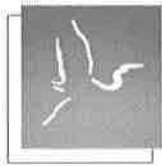
Le Président

Préfecture de la Région Franche-Comté
Préfecture du Doubs

Reçu le 02 DEC. 2015



Contrôle de légalité



**ZAC des Marnières
à CHALEZEULE**

**Avenant n°3 au contrat d'études pour la réalisation
des études pré-opérationnelles signé le 6 janvier 2014**

**Résiliation du contrat d'étude/ Transfert des études restant à réaliser dans la concession
d'aménagement passée entre le Grand Besançon et Territoire 25**

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par Jean-Louis FOUSSERET, Président, dûment habilité par délibération du Conseil de Communauté du 23 novembre 2015, ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « la CAGB »,

Et :

La Société Publique Locale TERRITOIRE 25, société anonyme au capital de 504 000 € dont le siège social est à Besançon, 6 rue Louis Garnier, représentée par M. Bernard BLETTON, Directeur général Délégué ès-qualités, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 26 Mai 2015 et habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 25 septembre 2015, ci-après dénommée « TERRITOIRE 25 » ou « la SPL » ou « la Société ».

Préambule

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon a, aux termes d'un contrat d'études signé le 6 janvier 2014 reçu en Préfecture de Franche Comté le 15 janvier suivant, confié à la SPL TERRITOIRE 25, la réalisation des études pré-opérationnelles nécessaires à la poursuite du redéploiement de la zone des Marnières située sur le territoire de la commune de Chalezeule (25).

Le coût global des prestations (SPL et tiers/sous-traitance) était initialement fixé forfaitairement à 166 080,00 € HT, prix ferme et définitif non actualisable, non révisable, TVA en sus. Avec un coût maximal des prestations pouvant être sous-traitées évalué à 84 000 € HT.

A la demande du Grand Besançon, ce contrat d'étude a fait l'objet de deux avenants pour compléter la mission envisagée : le 1^{er} porte sur des prestations complémentaires à la mission d'Urbanisme confiée au cabinet ANAU, la seconde concerne la préparation du Dossier Préliminaire de Sécurité au titre du tramway, présent dans l'opération d'aménagement, à confier à une maîtrise d'œuvre compétente en la matière.

La régularisation de ces avenants, les 19 janvier 2015 et 20 Mars 2015, a porté l'enveloppe financière de la convention de 166 080 € à 209 565 € HT, auxquels s'ajoute la TVA, soit un montant TTC de 251 478 €.

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon ayant décidé de concéder la poursuite des études pré-opérationnelles et la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC des Marnières » à Territoire 25, il a été convenu entre les parties de mettre un terme au présent contrat et de transférer dans la concession les études restant à réaliser pour permettre l'engagement opérationnel.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de prendre acte de l'état d'avancement des études pré-opérationnelles engagées, de valider le transfert de leur maîtrise d'ouvrage à Territoire 25 dans le cadre de la concession d'aménagement, de fixer les coûts affectés à chacune des conventions, et de clôturer le contrat d'études du 6 janvier 2014.

Convention

Article 1- Objet du présent avenant

Le présent avenant n°3 est destiné à mettre un terme au contrat d'études pré-opérationnelles qui a été signé le 6 janvier 2014 entre la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon et la SPL Territoire 25, les parties ayant pris l'engagement de poursuivre les études et la réalisation de la ZAC des Marnières dans le cadre du contrat de concession d'aménagement approuvé par le Conseil Communautaire du Grand Besançon et le Conseil d'Administration de Territoire 25.

Article 2 - Montant du contrat

Ainsi, prenant en considération les études réalisées à ce jour, le coût des prestations relevant du contrat d'études susvisé, est arrêté à 148 540 € HT soit 178 248 € TTC, ce prix étant décomposés comme suit :

	Décomposition de l'enveloppe financière des études	Montant des études réalisées au titre du contrat d'études						solde des études porté à la charge de la concession d'aménagement
		facture 1	facture 2	facture 3	facture 4	facture 5 - En cours	Montant Total	
Sous-traitances :								
SCIENCES ENVIRON.	3 245,00 €	1 622,50 €				0,00 €	1 622,50 €	1 622,50 €
ITEM Conseil	7 000,00 €	1 750,00 €		5 250,00 €		0,00 €	7 000,00 €	0,00 €
A.N.A.U.	68 000,00 €	13 500,00 €	20 000,00 €	7 500,00 €	6 000,00 €	10 000,00 €	57 000,00 €	11 000,00 €
B.E.P.G.	4 000,00 €		2 700,00 €		1 170,00 €	0,00 €	3 870,00 €	130,00 €
Me GHAYE	2 200,00 €			2 200,00 €		0,00 €	2 200,00 €	0,00 €
EGIS	25 000,00 €					15 000,00 €	15 000,00 €	10 000,00 €
JAMEY	7 750,00 €					0,00 €	0,00 €	7 750,00 €
complément ITEM	3 000,00 €					3 000,00 €	3 000,00 €	0,00 €
A Engager								
DDSR - signalisation directionnelle	1 560,00 €					0,00 €	0,00 €	1 560,00 €
Divers	730,00 €							730,00 €
sous total =	122 485,00 €	16 872,50 €	22 700,00 €	14 950,00 €	7 170,00 €	28 000,00 €	89 692,50 €	32 792,50 €
SPL T25 :								
prestations propres	87 080,00 €	15 877,50 €	10 050,00 €	21 850,00 €	6 070,00 €	5 000,00 €	58 847,50 €	28 232,50 €
TOTAL sous traitants et SPL = Montant HT	209 565,00 €	32 750,00 €	32 750,00 €	36 800,00 €	13 240,00 €	33 000,00 €	148 540,00 €	61 025,00 €
TVA	41 913,00 €						29 708,00 €	
Total TTC	251 478,00 €						178 248,00 €	

Le prix des prestations réalisées dans le cadre du contrat d'études sera supporté et réglé par la Communauté d'Agglomération du grand Besançon dans les conditions fixées au contrat initial. Le règlement par la CAGB, de la dernière facture présentée par Territoire 25, clôturera les comptes inhérents à ce contrat.

Article 3 - Indemnité

Le présent avenant qui met fin à la mission confiée à Territoire 25 dans le cadre du contrat d'études visé en préambule, ne donne lieu à aucune indemnité au profit de quelque partie que ce soit, les engagements pris étant poursuivis dans le cadre de la concession d'aménagement évoquée à l'article 1 ci-dessus.

Article 4 - Autres clauses du contrat

Les autres clauses du contrat initial et de ses avenants ne sont pas modifiées.

A Besançon, le

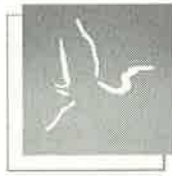
Pour la Société,
Le Directeur général Délégué,

Bernard BLETTON

Pour la CAGB,
Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET

**Grand
Besançon**



Reçu le

02 DEC. 2015



Contrôle de légalité



Territoire 25

**Convention de prestations intégrées
fixant les conditions particulières d'intervention de la SPL Territoire 25
pour la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon**

**Opération d'aménagement
Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des
Marnières**

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...
Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le ...

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par Jean-Louis FOUSSERET, Président, dûment habilité par délibération du, ci-après dénommée par les mots « la Collectivité », « la collectivité concédant », « le concédant » ou « la CAGB », d'une part,

Et :

La Société Publique Locale TERRITOIRE 25, société anonyme au capital de 504 000 € dont le siège social est à Besançon, 6 rue Louis Garnier, représentée par Bernard BLETTON, Directeur Général Délégué, ès-qualités, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 26 mai 2015 et habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 25 septembre 2015, ci-après dénommée « TERRITOIRE 25 » ou « la SPL » ou « la Société » ou « l'aménageur », d'autre part.

SOMMAIRE

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	6
Article 1 - Objet de l'opération	6
Article 2 - Mission du Concessionnaire	7
Article 3 - Engagements du Concédant	9
Article 4 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement	11
Article 5 - Propriété des documents	11
Article 6 - Assurances	12
Article 7 - Modalités de passation des marchés par le Concessionnaire	12
Article 8 - Management du projet	12
Article 9 - Responsabilités	12
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	13
CHAPITRE I - REALISATION DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	13
Article 10 - Prestations du concessionnaire au stade des études	13
Article 11 - Coût des études pré-opérationnelles	14
Article 12 - Modalités d'engagement de la phase opérationnelle	15
CHAPITRE II - LA PHASE OPERATIONNELLE DU PROJET	15
Article 13 - Modalités d'acquisition et de libération des immeubles	15
Article 14 - Présentation des avant-projets et projets	17
Article 15 - Exécution des travaux objet de l'opération	17
Article 16 - Indemnités aux tiers	18
Article 17 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles	18
Article 18 - Conventions de participation et d'association	20
Article 19 - Remise des ouvrages	20
Article 20 - Entretien des ouvrages	21
PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	22
Article 21 - Financement des opérations	22
Article 22 - Comptabilité - Comptes-rendus annuels	24
Article 23 - Prévisions budgétaires annuelles	24
Article 24 - Garantie des emprunts	25
Article 25 - Modalités d'imputation des charges de l'aménageur	26
PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	30
Article 26 - Expiration de la concession à son terme	30
Article 27 - Rachat - Résiliation - Déchéance - Résolution	30
Article 28 - Conséquences juridiques de l'expiration de la concession	31
Article 29 - Conséquences financières de l'expiration de la concession	32

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	35
Article 30 - Exécution du contrat - évolution	35
Article 31 - Intérêts moratoires	35
Article 32 - Pénalités	35
Article 33 - Domiciliation	36
Article 34 - Interprétation	36
Article 35 - Désignation du représentant du Concédant	36
Article 36 - Règlement des litiges	36

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

Par délibération du 31 mars 2006, le Conseil communautaire du Grand Besançon a validé le dossier de création de la ZAC des Marnières à Chalezeule sur un périmètre de 33 ha environ (cf. annexe 1) puis, par délibération du 26 juin 2006, il a décidé de confier la réalisation de cette ZAC à un aménageur par la voie d'une concession d'aménagement.

Suite à une procédure de mise en concurrence encadrée par l'article L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la société Ségécé a été retenue par délibération en date de juin 2008 comme concessionnaire de la ZAC. Un traité de concession a été signé en septembre 2008 entre la CAGB et la société Ségécé.

Toutefois, compte tenu des difficultés rencontrées par la Ségécé et la non levée des conditions suspensives inscrites dans ce document, le traité de concession est devenu caduc au 31 décembre 2012.

Depuis cette date la CAGB a repris le projet en régie et a confié la réalisation de nouvelles études préalables et pré-opérationnelles à la SPL Territoire 25 par le biais de 2 mandats d'études (études préalables et études pré-opérationnelles) signés en février 2013 et janvier 2014.

Aujourd'hui, après analyse des diverses possibilités de réalisation du projet (régie directe, concession d'aménagement classique ou concession d'aménagement en quasi régie) et en application des articles L.300-4, L.300-5 et L.300-5-2 du Code de l'Urbanisme, le Grand Besançon souhaite confier la réalisation de la ZAC des Marnières par la voie d'une concession d'Aménagement en quasi régie à la Société Publique Locale Territoire 25 dont elle est actionnaire et sur laquelle il exerce un pouvoir de contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services.

A cette fin, le Grand Besançon a transmis à Territoire 25 par un courrier en date du 24 avril 2015 le cahier des charges de la concession présentant les lignes directrices et les attentes de la Collectivité vis-à-vis de son concessionnaire.

CONTEXTE GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT DES MARNIERES

La ZAC des Marnières se situe à l'Est du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB), en totalité sur le ban communal de Chalezeule.

Afin de restructurer le secteur hétérogène des Marnières et d'en renforcer la vocation commerciale par le traitement des espaces publics et le positionnement de nouveaux programmes commerciaux, la CAGB a, par délibération en date du 26 avril 2002, déclaré d'intérêt communautaire l'opération d'aménagement dite « des Marnières ». Par conséquent, c'est elle qui est compétente pour assurer le développement économique sur ce secteur et mettre en place les outils d'aménagement nécessaires, notamment pour créer la ZAC.

L'opération s'inscrit dans le cadre de la requalification de l'entrée Est de Besançon et de la desserte par le Tram du Grand Besançon. La ZAC des Marnières s'étend sur une superficie de 33 hectares environ, elle est délimitée au nord par la RD 683, au Sud-Est par la voie ferrée et au Sud-Ouest par le bois de Chalezeule.

OBJECTIFS DE LA ZAC

L'agglomération bisontine bénéficie d'une armature commerciale relativement complète, mais déséquilibrée géographiquement. L'offre commerciale s'organise autour du pôle historique du centre-ville et de trois pôles périphériques (Châteaufarine, Ecole-Valentin et Thise-Chalezeule). Toutefois, Châteaufarine à l'Ouest et Ecole-Valentin au Nord ont bénéficié d'un important développement tandis que le pôle de Thise-Chalezeule, à l'Est, s'est développé sans réelle cohérence, au gré des opportunités.

Le secteur des Marnières, partiellement urbanisé, est occupé par une mixité d'activités où prédominent l'artisanat et le commerce. L'objectif du réaménagement de ce secteur est de recentrer sa vocation vers un usage plus commercial.

Par ailleurs, le secteur des Marnières est considéré comme stratégique pour l'agglomération. Situé en entrée de ville, son paysage s'est dégradé au fil des années. Il s'organise de part et d'autre de la RD 683 dans un tissu urbain déstructuré mêlant de façon disparate les fonctions commerciale, d'habitat et industrielle.

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

- rééquilibrer l'offre commerciale de l'agglomération par le renforcement du pôle économique de l'Est bisontin, conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 14 décembre 2011,
- restructurer un espace urbain développé sans grande cohérence et nécessitant une requalification profonde, en recentrant la vocation de ce secteur vers un usage commercial ; contribuer à la requalification de l'entrée Est de l'agglomération, en complément des aménagements routiers conséquents engagés par le Grand Besançon sur la RD 683 ; Valoriser le développement et le renouvellement urbain sur le corridor du tramway pour favoriser le report modal,
- valoriser le site grâce au tramway en s'inscrivant dans une logique de développement durable. S'inscrire dans une logique de développement durable par les solutions urbanistiques, architecturales et environnementales apportées ;
- contribuer à la création d'emplois nouveaux.

LA PROGRAMMATION RETENUE

Le dossier de création de ZAC approuvé en mars 2006 prévoit la création de 33 000 m² de surface de vente (c'est-à-dire de surfaces de vente soumises à CDAC) nouvelles en plus des surfaces commerciales déjà existantes sur le site.

Le dossier de réalisation de ZAC approuvé en octobre 2011 portait sur la création de 36 200 m² de surface de vente nouvelles et un volume global de construction de 57 000 m² de Surface de Plancher (SDP).

Si les études de marché réalisées en 2013 ont confirmé la vocation commerciale de la zone des Marnières, le volume de construction a été réduit. Aujourd'hui, le projet concerne la création de 36 000 à 40 000 m² de SDP nouvelles comprenant les éléments suivants :

- 15 000 m² SDP pour le Retail Park (RP) Carrefour, soit 12 600 m² de SV,
- 11 000 m² SDP pour le Retail Park Plateau Haut soit environ 9 000 m² de SV,
- 8 à 12 000 m² SDP pour le Pôle Loisirs,
- environ 1 000 m² SDP pour l'îlot Restauration Rapide,
- environ 1 000 m² SDP pour le Pôle automobiles.

Néanmoins, la présente concession, et notamment son bilan financier prévisionnel, sont construits sur une programmation de 32 500 m² de SDP nouvelles comprenant :

- 15.000 m² SDP pour le Retail Park (RP) Carrefour soit 12 600 m² de SV,
- 7 500 m² SDP pour le Retail Park Plateau Haut soit environ 6 300 m² de SV,
- 8 000 m² SDP pour le Pôle Loisirs,
- environ 1 000 m² SDP pour l'îlot Restauration Rapide,
- environ 1 000 m² SDP pour le Pôle automobiles.

La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la Territoire 25 en date du 25/09/15.

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

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

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de 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 en tant que concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la Société sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (*notamment le règlement intérieur*) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée aux risques partagés du Concédant et du Concessionnaire, dans les limites et conditions définies au présent contrat, annexes incluses.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

**PARTIE I :
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Article I - Objet de l'opération

Article I.1

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L.1523-1 à L.1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC des Marnières » 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

Article I.2

Cette opération s'inscrit dans le périmètre de la ZAC figurant sur le plan joint en Annexe I des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions permettant la création de 36 000 à 40 000 m² de SDP nouvelles comprenant les éléments suivants :

- 15 000 m² SDP pour le Retail Park (RP) Carrefour soit 12 600 m² de SV,
- 11 000 m² SDP pour le Retail Park Plateau Haut soit environ 9 000 m² de SV,
- 8 000 m² à 12 000 m² SDP pour le Pôle Loisirs,
- environ 1 000 m² SDP pour l'îlot Restauration Rapide,
- environ 1 000 m² SDP pour le Pôle automobiles.

Etant précisé que cette programmation est susceptible d'évoluer vers l'objectif de 32 500 m² de SDP global évoqué en préambule, sur lequel s'appuie la présente concession et le bilan prévisionnel qui y est annexé.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs occupants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme prévisionnel global des équipements publics de l'opération est détaillé en Annexe 2 de la présente concession. Il pourra être précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé à l'issue des études pré-opérationnelles objet de la 1^{re} phase de la présente concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Si le programme des équipements tel que décrit en Annexe 2 ou ses modalités de financement venaient à être modifiés du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Article 2 - Mission du Concessionnaire

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes dans chacune des deux phases de mise en œuvre de la présente convention :

Article 2.1 - Au stade des études pré-opérationnelles (phase I de la concession)

Procéder à toutes les études nécessaires à la définition du projet, qu'il s'agisse des études pré-opérationnelles ou préalables à la mise en œuvre du projet ou en cours de réalisation et notamment poursuivre les études en cours confiées à la Société par le biais d'un contrat d'études en date du 6 janvier 2014 complété par avenants n°1 et 2 en date, respectivement, des 19 janvier 2015 et 20 mars 2015, pour aboutir à la déclaration d'utilité publique du projet et à l'approbation du dossier modificatif de réalisation de la ZAC. Ces études sont précisées ci-après en 2^e partie de la présente convention chapitre I « Réalisation des études pré-opérationnelles.

Mettre en œuvre les actions de pré-commercialisation du « plateau haut » de la ZAC et assurer le suivi des projets du « RETAIL PARK » de CARREFOUR PROPERTY et de l'îlot de restauration rapide.

Finaliser le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes environnementales, paysagères et architecturales, en vue de son approbation par le concédant.

Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Collectivité et les constructeurs des projets : CARREFOUR en application du protocole d'accord foncier signé le 5 janvier 2014 (Annexe 3) et du courrier de Carrefour Property de décembre 2013 (annexe 4) et « Restauration rapide » et ce en conformité avec les documents règlementaires de la ZAC (cf. § 2.1 c) ci-dessus).

Article 2.2 - Au stade de la phase opérationnelle (phase 2 de la concession)

Mettre en œuvre les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, de déconstruction, d'aménagement, effectuer les démarches et suivre les procédures administratives préalables à l'engagement opérationnel du projet.

Assurer le **suivi du plan d'organisation spatiale** de l'opération, la mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi du projet en veillant à la mise en œuvre d'une amélioration continue de l'économie du projet (économies potentielles, réduction des coûts, amélioration de la qualité) ; réaliser toutes études qui permettront de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.

Par ailleurs, et en tant que de besoin, l'Aménageur pourra être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

Acquérir la propriété, à l'amiable ou le cas échéant par voie 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.

Libérer et gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits.

Outre les biens dont la CAGB et EPF sont actuellement propriétaires, l'aménageur devra travailler à l'acquisition et à la libération des biens qui ne sont pas maîtrisés actuellement et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération.

Déconstruire les bâtiments existants dans les emprises foncières qu'elle aura acquises directement auprès des propriétaires autres que CAGB et dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Mettre en état et aménager les sols.

Réaliser ou faire réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. De façon générale, **réaliser ou faire réaliser tous les équipements et ouvrages** concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme prévisionnel de l'opération précisé en annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;

Assurer le suivi de l'implantation des projets immobiliers (plateau haut, plateau loisirs, pointe Est...).

Participer à la mise en œuvre des actions environnementales projetées : étude de desserte énergétique, finaliser les cahiers des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, assurer le management et le suivi environnemental.

Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme.

Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

Négocier les conventions de participation (complémentaires à celles visées à l'article 2-1 ci-dessus) qui seront conclues entre la Collectivité 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.

Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements, constructions et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés et à ce titre, analyser les permis de construire et vérifier leur cohérence avec les objectifs et prescriptions de la ZAC, fournir à la CAGB un avis sur le permis de construire dans les délais qui lui sont impartis.

Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, veiller aux interfaces et à la coordination des chantiers de construction avec les travaux de la ZAC,
- assurer les tâches de promotion, de commercialisation et de communication liées à la conduite de l'opération d'aménagement : communication inhérente à son action vers les promoteurs constructeurs et les investisseurs (approche directe des opérateurs régionaux et nationaux, benchmark, salons professionnels. Territoire 25 réalisera un plan de communication en liaison avec la collectivité, ses partenaires, ainsi que la consultation d'agences de communication. Etant précisé, que des manifestations seront envisagées en liaison avec la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon lors de moments particuliers de la vie du site (inauguration, pose de la première pierre...).

Article 2.3 - Sur toute la durée de la concession

Assurer la coordination des différents prestataires intervenant au titre de la concession pour la mise en œuvre des objectifs et engagements objets de la présente convention.

Étudier régulièrement et selon une périodicité à définir tout au long de l'opération, les solutions qui permettraient une optimisation du bilan financier du projet avec l'objectif de minimiser l'effort financier du concédant à l'opération défini à l'article 21-4 ci-après.

Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.

D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

Article 3 - Engagements du Concédant

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

Article 3.1 - Au stade des études pré-opérationnelles (phase 1 de la concession)

Accompagner et faciliter les démarches de l'aménageur :

- dans la **poursuite des études et constitution des dossiers** techniques et administratifs préalables à l'engagement opérationnel du projet. A cette fin, la CAGB s'engage à remettre à son concessionnaire l'ensemble des dossiers dont elle dispose,
- dans ses relations **avec les divers partenaires du projet** (Conseil Départemental, STRMTG, Commune d'implantation du projet et communes voisines, RTE, Carrefour Property, notamment),
- ainsi que pour **recueillir l'accord des collectivités** ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme prévisionnel des équipements publics joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement,
- intervenir auprès de la Commune de Chalezeule pour obtenir la délégation de son droit de préemption urbain au profit de l'aménageur (transfert du droit actuellement délégué à l'EPF),

S'assurer de l'**obtention des autorisations administratives** nécessaires à la réalisation de l'opération ; solliciter la DUP au bénéfice de l'aménageur sur sa demande,

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 et à la poursuite du projet dans sa phase 2.

Article 3.2 - Au stade de la phase opérationnelle (phase 2 de la concession)

Accompagner et faciliter les démarches de l'aménageur :

- dans ses relations **avec les divers partenaires du projet** (Conseil Départemental, STRMTG, Commune d'implantation du projet et communes voisines, RTE, Carrefour Property, notamment),
- ainsi que pour **recueillir l'accord des collectivités** ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme prévisionnel des équipements joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la poursuite de l'opération ; mettre en œuvre les procédures qui lui incombent consécutives à l'obtention de la DUP.

Soumettre à l'**approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs** aux procédures diverses, nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.

Mettre à disposition ou céder à l'Aménageur les terrains et bâtiments dont elle est propriétaire, et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, notamment par le biais d'un apport en nature régit par l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble de ces emprises devant être libres de toute occupation ; intervenir auprès de l'EPF pour qu'il cède les biens qu'il a lui-même acquis.

En tant que de besoin, mettre en place **les moyens nécessaires pour que soient versées**, directement ou indirectement, à l'Aménageur :

- les **participations mises à la charge du concédant** telles que définies à l'article 21-4,
- les **subventions** attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales,
- les **participations inhérentes aux conventions de participations** conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les participations d'association prévues par l'article L.311-5 du même Code,

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 dans le périmètre de l'opération conformément aux dispositions des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, afin de tenir compte de son impact dans le bilan global de l'opération.

Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

Article 4 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

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.

La phase 1 de la concession (poursuite des études pré-opérationnelle) prendra effet dès cette notification pour une durée prévisionnelle de l'ordre de 6 à 8 mois pour s'achever à la plus tardive des dates suivantes : approbation du dossier modificatif de réalisation de la ZAC ou notification de l'avenant à la présente concession validant l'engagement de la phase opérationnelle du projet tel que défini ci-après

La phase 2 de la concession (phase opérationnelle) prendra effet dès la notification de l'avenant à la présente concession validant l'engagement de la phase opérationnelle du projet ainsi que les modalités de réalisation de cette phase opérationnelle. La durée de cette phase 2 est fixée à 10 (DIX) années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

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

Article 5 - Propriété des documents

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

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

Article 6 - Assurances

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

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

Article 7 - Modalités de passation des marchés par le Concessionnaire

Pour l'exécution de ses missions, l'Aménageur passera les marchés et 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 ou tous autres textes, ordonnance, loi ou règlement qui s'y substitueraient.

Le Concédant sera représenté au sein de la commission (commission interne, commission d'appel d'offres ou jury) de l'Aménageur appelée à intervenir dans la procédure de passation, et ce conformément aux règles internes en vigueur au sein de Territoire 25, Société Publique Locale.

Pour l'ensemble des marchés de travaux qu'il aura à réaliser dans le cadre de l'aménagement de cette ZAC, l'aménageur s'engage à inclure une clause d'insertion portant sur un volume horaire de travail en conformité avec les pratiques de la Collectivité concédante. Le concessionnaire s'appuiera sur le facilitateur du Grand Besançon pour la mise en œuvre de cette clause.

Article 8 - Management du projet

L'aménagement de la ZAC des Marnières fait l'objet d'un management conjoint entre la Collectivité Concédante et l'Aménageur. Ce management conjoint nécessite :

- la désignation au sein de l'Aménageur, en accord avec la Collectivité Concédante, **d'un chef de projet**,
- la désignation, au sein de la Collectivité Concédante, **d'un chef de projet** et d'interlocuteurs référents du projet.

Le Management du projet, qui s'appuie sur ces chefs de projet, repose sur une organisation qui prend en considération la constitution d'un groupe **Revue de Projet** et d'un **Comité de Pilotage** dont les modalités de fonctionnement et les attributions seront déterminées conjointement par les parties lors de la première réunion de lancement de la concession convoquée par la Collectivité Concédante.

Etant précisé que les chefs de projet conservent la possibilité d'inviter tout technicien compétent sur des problématiques spécifiques inscrites à l'ordre du jour de la réunion.

Article 9 - Responsabilités

Le concessionnaire est responsable de la conception et de l'exécution des travaux qu'il entreprend au titre de la présente concession. Il est seul responsable vis à vis des tiers et de la collectivité de tout accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit en résultant et s'engage à garantir le Concédant de tout recours.

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

CHAPITRE I - REALISATION DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

Article 10 - Prestations du concessionnaire au stade des études

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur poursuivra les études pré-opérationnelles du projet engagées par le Grand Besançon. Ainsi, dans ce cadre, la mise en œuvre opérationnelle du projet sera précédées d'une phase dite d'études pré opérationnelles, dont les principales caractéristiques sont définies ci-après.

Durant cette phase, les études précédemment confiées par le Grand Besançon à TERRITOIRE 25 par contrat en date du 6 Janvier 2014 complété par avenants n°1 et 2 en date, respectivement, des 19 janvier 2015 et du 20 mars 2015, et non réalisées à la date de prise d'effet de la présente convention seront poursuivies dans le cadre de la présente concession.

Ainsi, les parties s'accordent pour mettre un terme à ce contrat d'études à la date de cette prise d'effet. Un dernier avenant à ce contrat sera signé à cet effet.

Ainsi, les études à réaliser dans le cadre du présent contrat concernent en particulier :

- les études du modificatif du Dossier Préliminaire de Sécurité (DPS) du plan gestion du tramway, en partie sous traitées à la EGIS RAIL, en vue de son instruction par le STRMTG,
- les études de mobilité sous-traitées au cabinet ITEM Conseil,
- les études d'urbanisme au stade AVP simplifié avec des zooms au stade AVP optimisé, en partie sous-traitées à l'ANAU : ces études de plan masse et de cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères seront reprises en fonction de l'instruction du dossier de DPS susmentionné,
- les études modificatives du porté à connaissance « loi sur eau », sous-traitées à BEPG,
- les études modificatives de l'étude d'impact, sous-traitées au cabinet SCIENCE&ENVIRONNEMENT ; le modificatif intégrera les résultats des études susvisées et fera partie intégrante du dossier modificatif de réalisation de ZAC,
- le montage par TERRITOIRE 25 du modificatif au dossier de réalisation de ZAC approuvé en octobre 2011, comprenant notamment la mise au point du programme des équipements publics sur la base du DPS et des études établies en parallèles, les négociations de mise au point avec le Conseil Départemental du Doubs, la Commune de Chalezeule et les différents concessionnaires de réseau impacté (BCT...),
- le montage du dossier de DUP qui sera établi par le TERRITOIRE 25 avec l'appui du GIE NOVEA,
- le montage du CCCT de la ZAC par TERRITOIRE 25,
- le suivi par TERRITOIRE 25 des projets du RETAIL PARK de CARREFOUR PROPERTY et de l'îlot de restauration rapide,
- et l'établissement de la convention de participation du projet CARREFOUR en application au protocole d'accord foncier signé le 5 janvier 2014.

Il est rappelé que le suivi et la coordination de ces études sous-traitées sont initialement assurés par TERRITOIRE 25.

Ces « études pré-opérationnelles » s'inscriront dans les objectifs calendaires suivants :

- PM : Dépôt du DPS : 4^{ème} trimestre 2015,
- Instruction DPS : 4^{ème} trimestre 2015 et début 2016,
- Reprise études d'urbanisme, de circulation et d'étude d'impact : Fin 2015 - 1^{er} trimestre 2016,
- Montage du dossier modificatif de réalisation de ZAC : 1^{er} trimestre 2016,
- Montage et dépôt du dossier de DUP : 1^{er} trimestre 2016,
- Montage de la convention de participation CARREFOUR : 1^{er} trimestre 2016,

L'enjeu de cette 1^{re} phase de la concession d'aménagement étant :

- de consolider le bilan financier prévisionnel de réalisation qui sera intégré dans le dossier modificatif de réalisation de la ZAC,
- d'aboutir à une approbation du dossier de modificatif de réalisation de ZAC au 1^{er} trimestre 2016, en vue de permettre le dépôt du dossier de permis de construire du RETAIL PARK de CARREFOUR au 1^{er} trimestre 2016.

Dans cette 1^{ère} phase de la concession, TERRITOIRE 25 engagera les actions de pré-commercialisation portant sur le « plateau haut » sous la forme de l'engagement d'une consultation/appel à projet auprès d'opérateurs ainsi que sur l'ilot destiné à l'implantation d'un établissement de restauration rapide, en vue d'une part de consolider le bilan financier prévisionnel de la ZAC préalablement à son engagement opérationnel et d'autre part, de s'inscrire dans un impératif de limitation de la participation du Grand Besançon, par la recherche d'une réduction du déficit financier actuellement identifié (recherche croisée d'économies dans les travaux dans un objectif de qualité et d'optimisation des recettes au niveau des cessions des charges foncières et droits à construire, et dans la recherche de subventions). Ce bilan optimisé dit « cible » sera intégré au dossier de réalisation modificatif de la ZAC et sera intégré à l'avenant à intervenir entre le Grand Besançon et Territoire 25 pour engager la phase opérationnelle du projet.

Article 11 - Coût des études pré-opérationnelles

Le coût des études pré-opérationnelles qui relèvent de ce chapitre du traité de concession est globalement estimé à 61 025 €, TVA en sus, dans les conditions légales en vigueur.

Il prend en considération le coût des différentes actions et interventions à mener dans le cadre de ces études.

Il peut être décomposé comme suit :

- | | |
|--|---------------|
| - Etudes pré-opérationnelles d'aménagement restant à réaliser au titre du contrat d'études du 6 janvier 2014 complété par avenants, prestations sous-traitées à des Cabinets ou Entreprises spécialisées | 32 062,50 € |
| - Provision pour frais divers | + 730 € |
| - Soit des dépenses/tiers estimées à | = 32 792,50 € |
| - Auxquelles s'ajoute la rémunération de la Société restant à percevoir au titre de ladite convention, laquelle ressort à : | 28 232,50 € |

Soit au total, un coût global d'études pré-opérationnelles estimé à 61 025 € HT

Le coût de ces études pré-opérationnelles sera pris en charge dans les comptes de la concession.

Ces dépenses réalisées au titre des études pré-opérationnelles du projet seront supportées intégralement par la Collectivité dans le cas où l'opération ne pourrait, pour quelque cause que ce soit, être engagée dans sa phase opérationnelle et ce conformément à ce qui est dit à l'article 12.

Article 12 - Modalités d'engagement de la phase opérationnelle

À la fin des études pré-opérationnelles, soit à l'issue de la 1^{re} phase de la concession et après approbation du dossier de réalisation modificatif de l'opération, le concédant décide par délibération de la poursuite de l'opération dans sa phase opérationnelle.

Au vu du résultat de l'ensemble des études, il sera apprécié par les parties le maintien de l'économie du projet en termes de dépenses et recettes prévisibles telles qu'elles figurent au bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

Un avenant à la présente convention contractualisera l'engagement du projet dans sa phase opérationnelle ainsi que les conditions de cet engagement. Ainsi qu'il est dit à l'article 4 ci-avant, la prise d'effet de cet avenant sera le point de départ du délai de réalisation de l'opération. Elle sera également l'élément déclencheur des missions opérationnelles de l'aménageur, étant toutefois précisé que dans le cas où certaines missions devaient être anticipées, les parties se rapprocheront pour en définir la nature, l'étendue ainsi que les coûts et rémunérations qui s'y rapportent.

Dans le cas où le projet, pour quelque cause que ce soit, ne serait pas engagé en phase opérationnelle (phase 2 de la présente convention), il serait mis fin à la concession dans les conditions fixées ci-après (Partie IV).

CHAPITRE II - LA PHASE OPERATIONNELLE DU PROJET

Article 13 - Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

Dès que la phase opérationnelle de la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2.2 f) de la présente concession d'aménagement.

Article 13.1 - Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions des articles L1311-9 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. 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.

Article 13.2 - 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.

Article 13.3 - Délégation du droit de préemption urbain

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité interviendra auprès de la Commune afin qu'elle délègue à l'Aménageur l'exercice de son droit de préemption urbain (simple et renforcé) sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe I. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre I^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Article 13.4 - Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

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

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

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

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L.21-3 et L.21-4 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

Article 13.4 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Article 13.4.1

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.

Article 13.4.2

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 réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

Article 13.4.3

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (annexe n°3), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

Article 13.5 - Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur 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 14 - Présentation des avant-projets et projets

Article 14.1

Les équipements prévus à l'article 2.2 ci-dessus font l'objet d'une présentation formalisée aux différentes étapes du projet (avant-projet, PRO DCE) aux services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ces documents sont soumis pour validation 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.

Article 14.2

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés par la Collectivité concédante et/ou les autres services gestionnaires compétents.

Article 14.3

Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

Article 14.4

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

Article 15 - Exécution des travaux objet de l'opération

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

Article 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.

Article 15.3

Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexe 2. Il s'engage par ailleurs, à soutenir l'aménageur dans ses démarches auprès des autres Collectivités et partenaires, propriétaires d'emprises foncières (Commune de Chalezeule, Commune de Besançon, Département, RFF ou SNCF Réseau, Carrefour Property,...) afin de favoriser l'obtention des autorisations qui lui sont nécessaires pour réaliser sa mission.

Article 16 - Indemnités aux tiers

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 28.2 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.

L'aménageur s'engage à informer le concédant, dès réception, de tout recours et de leur évolution.

Article 17 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

Article 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 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.

Article 17.2

L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 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 aura voix prépondérante sera 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 21.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et le prix effectivement payé par l'acquéreur. Ce complément de participation pourra toutefois être modulé d'un commun accord entre les parties, en lien avec les dispositions du bilan prévisionnel actualisé de l'opération approuvé par les parties.

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

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent. Cette compensation fera l'objet d'une négociation entre les deux parties.

Article 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) :

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

Article 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 retour et ou de reprise revenant automatiquement 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 de participation et d'association

Les conventions de participation ou d'association à passer avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, conformément aux articles L.311-4 et L.311-5 du Code de l'urbanisme, seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2, § 2.1 et 2.2).

Ces conventions de participation et 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

Article 19.1

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

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

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

Article 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 que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, de concessionnaires de service public, d'autorités compétentes et d'associations syndicales ou foncières, seront remis soit gratuitement, soit à titre onéreux, dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

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

La Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du concessionnaire d'aménagement.

Article 19.3

Dans la mesure où le concédant, l'aménageur et les collectivités ou groupements de collectivités, 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 groupements de collectivités, concessionnaires de service public, autorités compétentes et associations syndicales ou foncières intéressées 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 avants 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.

Les opérations de remise font l'objet de procès-verbaux dans lequel le concessionnaire s'engage à remettre l'ensemble des dossiers en sa possession ainsi que les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Article 19.4

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.

Article 19.5

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 (Document des Ouvrages Exécutés), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Article 19.6

A la remise des ouvrages au Concédant ou à une autre collectivité, concessionnaire de service public, autorité ou association compétente, 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 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 1792-4-1 du Code Civil.

<p style="text-align: center;">PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</p>

Article 21 - Financement des opérations

Article 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, des éventuels produits financiers et des éventuelles subventions.

Article 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 convention à conclure entre la Collectivité 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 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.

Article 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.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

Article 21.4 - Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, et au vu des conclusions des études pré-opérationnelles et du bilan financier qui s'y rapporte, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 9 666 955 € HT (TVA éventuellement due en sus dans le respect de la réglementation en vigueur au moment de sa facturation).

Le montant global de cette participation de la Collectivité au financement de l'opération sera fixé à l'issue des études pré-opérationnelles en lien avec le bilan prévisionnel qui sera intégré au dossier de réalisation modificatif de la ZAC. Il sera contractualisé dans le cadre de l'avenant visé à l'article 12 ci-avant définissant les modalités de l'engagement du projet dans sa phase opérationnelle.

Les modalités de cette participation pourront être les suivantes :

- **participation pour acquisitions foncières** :
Conformément aux dispositions du II 1° de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le concédant 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 porte sur des emprises foncières importantes estimées à 6 149 000 €. La valeur de ces terrains figurant au bilan prévisionnel (annexe 5) 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 du Concédant au profit du concessionnaire. Ces nouveaux chiffres seront validés par avenant à la présente convention.
- **participation financière au titre des études**
Cette participation fixée à 61 025 € HT, fera l'objet d'un versement en numéraire au stade de la réalisation des études visées ci-avant au chapitre I de la partie II.
- **participation financière au titre de l'aménagement**
Cette participation qui complète les précédentes et représente un montant de 3 456 930 € HT, fera l'objet de versements en numéraire, par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires.

L'aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles telles qu'elles sont définies dans l'échéancier prévisionnel de trésorerie du bilan prévisionnel figurant en Annexe 5 aux présentes, éventuellement modifié par avenant.

La participation de la Collectivité, si elle est amenée à évoluer, sera ensuite révisée par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Au stade de la 1^{re} phase de la concession (achèvement des études pré-opérationnelles pour aboutir à la présentation et à l'approbation du dossier de réalisation modificatif de la ZAC), l'effort de la Collectivité correspond au coût prévisionnel des études et frais annexes à engager à ce stade fixé à l'article 11 ci-avant (soit un coût global de 61 025 € HT).

Article 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.

Article 21.6

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 - Comptabilité - Comptes-rendus annuels

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

Article 22.1

Ainsi qu'il est dit aux articles L.300-5 du code de l'urbanisme et L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 15 mai, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 24 ci-après,
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 24 ci-après,
- 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,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 21.5,
- 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,
- tout document de nature à faciliter la compréhension des données financières inscrites dans le CRAC et la justification des évolutions envisagées.

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

Article 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.

Article 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.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur).

Article 23 - Prévisions budgétaires 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.

Article 23.1

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

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 5 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 l'imputation forfaitaire 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 affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 21.3 et 21.4 ci-avant.

Article 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 et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 21.5 ci-avant.

Article 23.2

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite chaque année parallèlement à la présentation du CRAC visé à l'article 22 ci-avant.

Article 24 - Garantie des emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 23, la collectivité peut décider d'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, et ce, dans la limite des textes en vigueur et dans le respect de ses règles d'attribution des garanties d'emprunt. Une convention spécifique entre la collectivité concédante et l'aménageur régira alors les modalités de la garantie apportée.

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 et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

Article 25 - Modalités d'imputation des charges de l'aménageur

Article 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 code général des collectivités territoriales.

Article 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 :

Article 25.2.1 - Rémunération au stade des études pré-opérationnelles

Comme précisé à l'article 11 ci-avant, **la rémunération de l'aménageur est fixée à 28 232,50 € HT** (correspondant au solde de la rémunération contractualisée dans le cadre de la convention d'études du 6 janvier 2014 pour la finalisation des études pré-opérationnelle), adaptée ainsi qu'il est dit ci-après dans le cadre d'un mécanisme d'évolution dynamique :

EVOLUTION DYNAMIQUE DE LA REMUNERATION

Par rapport aux missions prévues dans le cahier des charges proposé par la CAGB en phase pré-opérationnelle, Territoire 25 propose d'y ajouter une mission de pré-commercialisation du plateau haut. Cette phase de pré-commercialisation, essentiel pour fiabiliser le bilan prévisionnel de l'opération, pourrait se traduire par l'organisation et l'engagement d'une consultation d'opérateurs (voir notes méthodologiques « communication – prospection et commercialisation » et « modalités de réalisation de l'opération »).

Concernant cette mission supplémentaire (non prévue dans l'enveloppe des 28 232,50 €HT restant à percevoir pour la finalisation des études pré-opérationnelle), Territoire 25 propose d'en porter le risque suivant le mécanisme dynamique suivant :

- si la phase opérationnelle n'est pas engagée, Territoire 25 ne percevra que la rémunération prévue pour la phase pré-opérationnelle, soit 28 232,50 €HT prévus,
- si la phase opérationnelle est engagée, Territoire percevra, outre les 28 232,50 € HT, la quote-part (prorata temporis) du forfait de commercialisation prévu en phase opérationnelle (12 000 € HT/an) correspondant à la durée de la phase I. Cette rémunération complémentaire, correspond à une avance sur la rémunération de commercialisation de la phase opérationnelle ; afin de ne pas augmenter l'enveloppe générale de rémunération, cette rémunération complémentaire sera déduite du montant de la rémunération forfaitaire à percevoir en phase opérationnelle.

Article 25.2.2 - Rémunération en phase opérationnelle

Les rémunérations fixées dans cet article 25.2-2 ne pourront être perçues qu'à compter de la signature de l'avenant valant engagement de la phase opérationnelle (avenant prévu à l'article 12 ci-avant), sauf décision commune validée par avenant d'anticiper certaines des missions « opérationnelles » de l'aménageur.

Article 25.2.2.1 - Acquisitions foncières

L'aménageur aura droit à une a rémunération établie comme suit : rémunération proportionnelle de 2 % HT du montant des acquisitions (y compris frais annexes) à réaliser sur l'opération à l'exception. De cette assiette de rémunération sont exclues les acquisitions des terrains actuellement propriété de la CAGB, de l'EPF ou d'autres collectivités.

Article 25.2.2.2 - Conduite d'opération - Réalisation

A ce titre, l'aménageur aura droit à une rémunération fixée comme suit :

- forfait annuel de 5 000 € HT/an (conduite globale), soit **50 000 € HT** pour une durée de la phase opérationnelle de 10 ans,
- rémunération variable de 0 à 8 000 € HT/an pour la durée de la phase opérationnelle de 10 ans et calculée sur la base des critères définis en annexe 6,
- forfait annuel de 7 000 € HT/an (Suivi technique des promoteurs jusqu'à la livraison des projets), soit **70 000 € HT** pour une durée de la phase opérationnelle de 10 ans,
- rémunération proportionnelle forfaitisée, établie sur la base de 5 % HT des dépenses HT réalisées dans le cadre de l'opération (études générales, remise en état des sols, équipements primaires, Travaux d'infrastructures, honoraires techniques, assurances, frais d'entretien et divers). Ce forfait de rémunération sera déterminé au stade de l'engagement de la phase opérationnelle, sur la base du bilan prévisionnel du dossier de réalisation modificatif de la ZAC.

A titre indicatif, et sur la base du bilan prévisionnel d'approche joint à la présente convention, l'assiette des dépenses représentant un montant global de 5 554 055 € HT, une rémunération opérationnelle proportionnelle forfaitisée estimée à **277 703 € HT**.

Article 25.2.2.3 - Missions environnementales

A ce titre, l'aménageur aura droit à une rémunération fixée comme suit :

- forfait de **7 200 € HT** pour la conduite des études environnementales (étude de desserte en énergie et cahier des prescriptions environnementales),
- forfait de **9 000 € HT** pour l'établissement et la validation d'une base documentaire dans le cadre du management environnemental,
- forfait de **2 100 € HT/an** pour le suivi, pendant 3 ans du dispositif environnemental, soit **6 300 € HT (pour 3 années)**,
- forfait pour le suivi environnemental des projets des opérateurs de 1 800 € HT/prospect, soit pour 5 prospects **9 000 € HT**.

Soit une rémunération des missions environnementales de : **31 500 € HT**

*NB : Les missions nécessaires à l'obtention d'un label ISO 14001 font l'objet d'une option estimée à **16 500 € HT** (pour un suivi de trois années). Cette option, laissée au libre choix de la CAGB, pourrait être confirmée par avenant.*

Article 25.2.2.4 - Missions de communication, prospection et commercialisation

A ce titre, l'aménageur aura droit à une rémunération fixée comme suit :

- forfait de 12 000 € HT/an (intégrant notamment le suivi du dossier Carrefour ainsi que le dossier « restauration rapide »), soit **120 000 € HT** pour une durée de la phase opérationnelle de 10 ans.
Dans l'hypothèse où un (ou plusieurs) des prospects apportés par le Grand Besançon était retenu pour le développement des îlots « plateau haut » et/ou « Pôle Loisirs » une décote de 3 000€ par opérateur sera déduit du forfait annuel de l'année au cours de laquelle sera signée l'acte authentique de cession du foncier. La liste des opérateurs apportés par le Grand Besançon est fixée en annexe 6,
- rémunération proportionnelle forfaitisée, établie sur la base de 4,3 % HT du montant HT des cessions réalisées dans le cadre de l'opération. Ce forfait de rémunération sera déterminé au stade de l'engagement de la phase opérationnelle, sur la base du bilan prévisionnel du dossier de réalisation modificatif de la ZAC.

A titre indicatif, et sur la base du bilan prévisionnel d'approche joint à la présente convention, les cessions représentant un montant de 3.511.250 € HT, une rémunération proportionnelle forfaitisée estimée à **150 984 € HT**.

NB : cette rémunération n'intègre pas le coût de tous les supports de commercialisation, prospection ou communication (plaquettes, salons, panneaux...). Ces coûts seront imputés au bilan de la concession.

Article 25.2.2.5 - Missions de clôture de l'opération

A ce titre, l'aménageur aura droit à une rémunération fixée comme suit : rémunération proportionnelle forfaitisée, établie sur la base de 0,5 % HT du montant des dépenses HT de l'opération hors frais financiers, foncier et rémunération de Territoire 25). Ce forfait de rémunération sera déterminé au stade de l'engagement de la phase opérationnelle, sur la base du bilan prévisionnel du dossier de réalisation modificatif de la ZAC.

A titre indicatif, et sur la base du bilan prévisionnel d'approche joint à la présente convention, cette rémunération proportionnelle forfaitisée est estimée à **27 770 € HT**.

Evolution dynamique de ces rémunérations

Le bilan financier prévisionnel de l'opération de l'avenant prévu à l'article 12 pour l'engagement de la phase opérationnelle, sera le bilan de référence pour l'application des dispositions suivantes inhérentes à l'intéressement ou la pénalisation de l'aménageur dans le cadre d'une rémunération dynamique.

Rémunération de Réalisation / Conduite d'opération / article 25-2-2-2

En cas de non-respect des enveloppes financières des dépenses prévues au bilan du dossier de réalisation modificatif, la rémunération forfaitaire calculée sur la base de 5 % HT des dépenses, soit 277 703 € HT, évolue suivant le mécanisme suivant :

- si (97 % du prix bilan (de l'article 12) ≤ montant réel des dépenses ≤ prix bilan) :
=> Rémunération équivalente à 5 % des dépenses.
- si (dépenses réelles > prix bilan) :
=> Pénalisation par la diminution de la rémunération équivalente à la proportion du dépassement du poste bilan considéré, avec un maximum de 15 % de la rémunération forfaitaire médiane prévue sur le poste bilan considéré (Soit rémunération minimum de 4,25 % des dépenses prévues au bilan).
- si (dépenses réelles < 97 % du prix bilan) :
=> Augmentation de la rémunération équivalente à la proportion du gain (=économies par rapport à 97 % du prix bilan) dans la limite de 15 % de la rémunération forfaitaire médiane (soit une rémunération maximum de 5,75 % des dépenses prévues au bilan).

Etant précisé que ce mécanisme portera, indépendamment les uns des autres, sur les grands postes du futur bilan du dossier de réalisation modificatif :

- études générales hors études (pré-opérationnelles) de la phase I de la concession (aujourd'hui estimées à 263 K€),
- remise en état des sols (aujourd'hui estimée à 162 K€),
- équipements primaires (aujourd'hui estimés à 625 k€),
- travaux d'infrastructures et honoraires (aujourd'hui estimés à 4 132 k€).
- frais divers (aujourd'hui estimés à 371 K€).

Ce mécanisme, et notamment la faculté de phaser dans le temps le contrôle du respect ou non des objectifs, sera détaillé dans le cadre de l'avenant d'engagement de la phase opérationnelle, et à la lecture du bilan du dossier de réalisation.

Rémunération de Communication - Promotion - Commercialisation / article 25-2-2-4

En cas de non-respect des enveloppes financières des recettes de cessions prévues au bilan du dossier de réalisation modificatif, la rémunération forfaitaire calculée sur la base de 4,3 % HT des recettes HT de cessions, soit 150 984 € HT, évolue suivant le mécanisme suivant :

- si (recettes de cession du bilan \leq recettes réelles \leq 103 % recettes de cession du bilan) :
=> Rémunération équivalente à 4,3 % des recettes de cession.
- si (recettes réelles < recettes de cessions du bilan) :
=> Pénalisation par la diminution de la rémunération équivalente à la proportion de la perte constatée sur le poste bilan considéré, avec un maximum de 10 % de la rémunération médiane prévue sur le poste bilan considéré (Soit rémunération minimum de 3,87 % du montant des recettes prévu au bilan).
- si (recettes réelles de cession > 103 % du prix bilan) :
=> Augmentation de la rémunération équivalente à la proportion du gain constaté sur le poste considéré dans la limite de 10 % de la rémunération médiane (soit une rémunération maximum de 4,73 % du montant des recettes prévu au bilan).

Ce mécanisme, et notamment la faculté de phaser dans le temps le contrôle du respect ou non des objectifs, sera détaillé dans le cadre de l'avenant d'engagement de la phase opérationnelle, et à la lecture du bilan du dossier de réalisation.

Subventions

Le bilan prévisionnel actuel ne prévoit pas la perception de subventions. Au stade du dossier de réalisation modificatif, et après une première recherche de subventions, une rémunération dynamique, non prévue dans la proposition médiane, sera à construire préalablement à l'engagement de la phase opérationnelle.

Article 25.3

Les montants forfaitaires ou forfaitisés fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 2.3 ci-dessus. Ils sont établies sur la base des conditions économiques en vigueur à la date de signature de la présente convention et sont révisables annuellement le 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'indice Ing publié par l'INSEE (dernier index connu /dernier index de référence).

Article 25.4

Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 25.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré. Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 23.

PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 26 - Expiration de la concession à son terme

A l'expiration de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité concédante 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 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant ou adapté pour prendre en considération la grille de répartition des risques figurant en annexe 7.

Article 27 - Rachat - Résiliation - Déchéance - Résolution

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement par la collectivité Concédante dans les cas suivants :

Article 27.1 - Résiliation simple - Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la collectivité concédante 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.

Article 27.2 - Résiliation pour faute - Déchéance

La collectivité Concédante 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 de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois si une telle mise en demeure est possible.

Article 27.3 - Autres cas de résiliation unilatérale

Article 27.3.1

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

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

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 29 ci-après.

Article 27.3.2

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

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

Article 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.

Article 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'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

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

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

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

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

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quel 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 concédante 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 concédante 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 concédante, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

Article 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 2 des présentes. En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 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 - Conséquences financières de l'expiration de la concession

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

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

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

Toutefois, en cas de résiliation après l'engagement de la phase opérationnelle du projet (phase 2 de la concession), compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

Article 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.

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

EN MOINS :

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

Article 29.2.1 - Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

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

EN EMPLOIS :

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

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.

Article 29.3 - Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

Article 29.3.1 - En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

La Collectivité concédante devra à l'Aménageur, si la résiliation intervient après l'engagement de la phase opérationnelle du projet (phase 2 de la concession), 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, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 27.2.

Article 29.3.2 - En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité concédante, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 21 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.

Article 29.3.3 - En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 27.2

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 29.3.1 ci-dessus.

L'arrêté des comptes sera établi comme indiqué à l'article 29.2 ci-dessus.

Article 29.4 - Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité concédante ou par la Collectivité concédante 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 concédante, 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.

Article 29.5 - Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 29.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 29.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé à hauteur de 80 % à la collectivité concédante et le solde de 20 % constituera une rémunération complémentaire de l'aménageur, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage, sous réserve de l'application de la grille des risques établie en annexe 7, à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul, la pénalisation de l'aménageur s'effectuant selon les modalités prévues à l'article 25 ci-avant.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 30 - Exécution du contrat - évolution

Article 30.1

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°2), du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n°5) et de la grille de répartition des risques (annexe 7).

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

Article 30.2

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

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

Article 31 - Intérêts 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 - Pénalités

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

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Non remise du CRAC dans les délais impartis (cf. article 22)	50 € par jour ouvré à compter d'un dépassement de 1 mois

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

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

Article 33 - Domiciliation

Les sommes à régler par la collectivité concédante à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées au compte ouvert par la Société auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté sous les références suivantes :

Etablissement bancaire : CAISSE D'ÉPARGNE DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE

N° de compte : 08001121081

Clef RIB : 40

Code banque : 12135

Code guichet : 00300

Article 34 - Interprétation

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

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

Article 35 - Désignation du représentant du Concédant

Pour l'exécution de la présente convention, la collectivité concédante 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 de la collectivité concédante sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. La collectivité concédante pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

Article 36 - Règlement des litiges

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

Fait à Besançon, en 4 exemplaire, le

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération
- Annexe 2 : Programme global prévisionnel des équipements publics
- Annexe 3 : Protocole d'intention CAGB - Carrefour Property en date du 5 janvier 2014
- Annexe 4 : Courrier de Carrefour Property en date de décembre 2013
- Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 6 : Modalité de calcul de la rémunération Aménageur relative au suivi d'opération et liste des prospects CAGB
- Annexe 7 : Grille de répartition des risques.

GRAND BESANCON - Chalezeule - Parc d'Activités Commerciales des Marnières

NOUVEAU BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

Programmatif : env. 32.500 m² SDP, dont 15.000 m² R.T. CARREFOUR + 7.500 m² R.T. plateau haut + 8.000 m² Équipement de loisirs + 1.000 m² Pôle Auto + 675 m² Restauration

	Réalisation HT	prévisions 2015	prévisions 2016	prévisions 2017	prévisions 2018	prévisions 2019 et +	TOTAL HT
PRODUITS							
CESSIONS LIÉES AU PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES							
Cession commerces partiel et moyen, surfaces (P.T. du plateau haut)		7 500 m ² SDP	220 €/m ² SDP	1 650 000 €			1 650 000 €
Cession activités Pôle loisirs/loisirs (plateau Sud)		8 000 m ² SDP	100 €/m ² SDP	800 000 €			800 000 €
Cession Pôle auto à l'Est		1 000 m ² SDP	100 €/m ² SDP	100 000 €			100 000 €
Cession surface de restauration (sur deux Agences)		675 m ² SDP	831 €/m ² SDP	561 200 €			561 200 €
Total		17 875 m² SDP		3 111 200 €			3 111 200 €
Cession de local occupé par l'activité "tableaux d'activités"		Actualisation à 0 % par an		0 €			0 €
		486 m ² SDP		486 000 €			486 000 €
		Provision pour risques		-230 000 €			-230 000 €
PARTICIPATIONS DIVERSES							
Participation L. 311-4 CARREFOUR		15 000 m ² SDP		2 700 000 €			2 700 000 €
Participation L. 311-4 restauration rue des Agences		225 m ² SDP		32 673 €			32 673 €
Participation L. 311-4 diverses (provisions)		250 m ² SDP		36 304 €			36 304 €
Total		15 475 m² SDP		3 768 977 €			3 768 977 €
		Actualisation à 0 % par an		0 €			0 €
RENTES VOÏES ET REPRISES PUBLIQUES							
SUBVENTIONS DIVERSES							
PRODUITS FINANCIERS							
PARTICIPATIONS CAGB							
- Apport en nature des terrains acquis (cf. indemnité et déduction)		59 801 m ²		6 149 000 €			6 149 000 €
- Financement de solde des études pré-opérationnelles				61 025 €			61 025 €
- Participation restreint due				3 486 000 €			3 486 000 €
Total				9 666 955 €			9 666 955 €
TOTAL PRODUITS =							
		1 000 000 €		1 671 025 €		1 395 000 €	15 717 182 €

	prévisions 2015	prévisions 2016	prévisions 2017	prévisions 2018	prévisions 2019 et +	TOTAL HT
PRODUITS						
CESSIONS LIÉES AU PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES						
Cession commerces partiel et moyen, surfaces (P.T. du plateau haut)	0 €	0 €	785 000 €	745 000 €	1 751 250 €	3 281 250 €
Cession activités Pôle loisirs/loisirs (plateau Sud)	0 €	0 €	825 000 €	825 000 €	0 €	1 650 000 €
Cession Pôle auto à l'Est	0 €	0 €	0 €	0 €	806 000 €	806 000 €
Cession surface de restauration (sur deux Agences)	0 €	0 €	0 €	0 €	100 000 €	100 000 €
Total	0 €	0 €	825 000 €	825 000 €	1 461 250 €	3 111 250 €
Cession de local occupé par l'activité "tableaux d'activités"	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	486 000 €	486 000 €
	0 €	0 €	-40 000 €	-80 000 €	-116 000 €	-230 000 €
PARTICIPATIONS DIVERSES						
Participation L. 311-4 CARREFOUR	0 €	540 000 €	0 €	1 592 673 €	600 000 €	2 700 000 €
Participation L. 311-4 restauration rue des Agences	0 €	548 880 €	0 €	32 673 €	0 €	32 673 €
Participation L. 311-4 diverses (provisions)	0 €	0 €	0 €	0 €	36 304 €	36 304 €
Total	0 €	1 088 880 €	0 €	1 592 673 €	636 304 €	2 768 977 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RENTES VOÏES ET REPRISES PUBLIQUES						
SUBVENTIONS DIVERSES						
PRODUITS FINANCIERS						
PARTICIPATIONS CAGB						
- Apport en nature des terrains acquis (cf. indemnité et déduction)	1 000 000 €	0 €	610 000 €	400 000 €	546 930 €	6 149 000 €
- Financement de solde des études pré-opérationnelles	0 €	61 025 €	0 €	0 €	0 €	61 025 €
- Participation restreint due	1 000 000 €	600 000 €	610 000 €	400 000 €	846 930 €	3 486 930 €
Total	1 000 000 €	1 231 025 €	620 000 €	400 000 €	846 930 €	9 666 955 €
TOTAL PRODUITS =						
	1 000 000 €	1 671 025 €	1 395 000 €	2 737 673 €	3 234 484 €	15 717 182 €

	0 €	-1 261 196 €	-317 200 €	631 325 €	-52 930 €	0 €
RÉSULTAT PRÉVISIONNEL BRUT ANNUEL HT =						
	0 €	-1 261 196 €	-317 200 €	631 325 €	-52 930 €	0 €
RÉSULTAT PRÉVISIONNEL BRUT CUMULÉ HT =						
	0 €	-281 196 €	-578 395 €	52 930 €	0 €	0 €

6 679 000 € 6 679 000 € 8 390 028 € 9 745 028 € 12 482 658 € 15 717 182 €



Territoire 25

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES MARNIERES

GRILLE DE RÉPARTITION DES RISQUES OPÉRATIONNELS ENTRE L'AMÉNAGEUR ET LE CONCÉDANT

Annexe N°7 à la Concession d'Aménagement - APPLICABLE UNIQUEMENT EN PHASE OPERATIONNELLE

NOMENCLATURE DES RISQUES	RISQUES POUR T25	RISQUES POUR LA CAGB
LES RISQUES LIÉS AU SOL		
Coûts liés à un défaut de dépollution des terrains pour les bâtiments démolis par la CAGB => coûts directs et indirects		
Coûts liés à des frais importants de dépollution pour les bâtiments démolis par T25 => coûts directs et indirects	OUI au delà des montants estimés dans les diagnostics et évalués à réaliser par T25.	OUI dans la limite des montants estimés dans, et à l'issue des études
Coûts liés aux risques archéologiques non détectés à la signature de la convention		
Coût liés à la qualité géotechnique du sol et à des problèmes d'hydrologie pour le programme des travaux d'infrastructures de la concession		

LES RISQUES LIÉS AUX PROCÉDURES		
Coûts et délais liés à des erreurs de procédures	avant l'intervention de l'aménageur	OUI (si de son fait ou de son manque d'anticipation et d'analyse)
	après l'intervention de l'aménageur	
Coûts et délais liés à des contentieux	Annulation ZAC	OUI (si fautive)
	Annulation DUP	OUI si de son fait
	Annulation concession	OUI (en cas de faute lourde)
	Recours / Dossier de réalisation	OUI (si fautive)
	Annulation marchés et contrats,	OUI si fautive
Annulation PC		
Nouvelles contraintes administratives		OUI
		OUI (si de son fait)
Coûts et délais par rapport à l'archéologie		OUI
		OUI (si de son fait)
Coûts et délais par rapport aux délais d'autorisation et d'approbation administrative		OUI
		OUI (si de son fait)

LES RISQUES LIES AUX ACQUISITIONS FONCIERES

Acquisitions foncières dépassant les estimations initiales		
<ul style="list-style-type: none"> du fait de l'évolution du marché 		OUI sous réserve de l'absence de recettes complémentaires
<ul style="list-style-type: none"> du fait d'estimations erronées 		OUI
<ul style="list-style-type: none"> du fait du jugement d'expropriation 	OUI (sur la base des données connues le jour de l'estimation)	OUI sous réserve de l'absence de recettes complémentaires
<ul style="list-style-type: none"> du fait d'acquisitions complémentaires 		OUI au-delà des recettes complémentaires générées
<ul style="list-style-type: none"> du fait du coût des évictions commerciales 		
Risques liés aux délais des procédures d'expropriation	OUI si de son fait	OUI si autres cas
Les surcoûts liés aux demandes de valorisation des acquisitions présentées par la Collectivité et non prévues initialement		OUI si l'opération n'en tire pas d'avantage

LES RISQUES LIES AUX ÉTUDES ET AUX TRAVAUX

<p>Dépassement du coût des travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> en cas de mauvaise estimation initiale (stage dossier de réalisation) sur programme identique de travaux en cas de modification du programme prévisionnel de travaux, soit du fait du concédant, soit du fait de Tiers <p>SUPPRESSION DE 3 POINTS</p> <ul style="list-style-type: none"> en cas d'augmentation de la durée de l'Opération résultant d'une mauvaise gestion de l'Aménageur en cas d'augmentation de la durée de l'Opération résultant d'un retard de commercialisation imputable à l'Aménageur en cas de modification du contenu des missions de l'Aménageur <p>en cas évolution du coût des matériaux</p> <p>Aléas issus de contentieux avec Entreprises ou Maître d'Œuvre</p> <p>Aléas du fait d'incidences non prévues de l'Opération sur des tiers ou du fait de tiers (Etat, Collectivités gestionnaires,.....) notamment sur les équipements primaires</p>	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI (hors bouleversement économique): Application du système de rémunération dynamique minimale (variation plafond de 15 %)</p> <p>OUI (si faute de l'Aménageur)</p> <p>OUI si de son fait</p>	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI : au-delà de l'application du plafond de 15 % du système de rémunération dynamique</p> <p>OUI (si autres cas)</p>
---	---	--

LES RISQUES LIÉS AUX CESSIONS			
Risques de baisse de prix sur les charges foncières (Retail park, Pôle auto, Pôle loisirs, ...)			
<ul style="list-style-type: none"> du fait du marché (< 7 % sur 3 ans par rapport au prix affiché dans le bilan de réalisation) 	OUI : poste provision du bilan + application du système de rémunération dynamique minimale (variation plafond de 10%)		OUI en application du système de rémunération dynamique
<ul style="list-style-type: none"> du fait du marché (> 7 % sur 3 ans par rapport au prix affiché dans le bilan de réalisation) 			OUI
<ul style="list-style-type: none"> du fait d'une modification du programme par le concédant 			OUI
<ul style="list-style-type: none"> du fait de la demande du concédant 			OUI
<ul style="list-style-type: none"> du fait d'une erreur de l'Aménageur 			OUI
Aléas liés aux intentions d'un Comité d'agrément lié au Concédant			
<ul style="list-style-type: none"> Défaut ou retard de réponse au client acquéreur 	OUI (si de son fait)		OUI (si autres cas)
<ul style="list-style-type: none"> Refus d'une reprise ou d'un acquéreur 			OUI
Modification par le concédant de la destination des charges foncières			
Modification des surfaces cessibles			
<ul style="list-style-type: none"> du fait de l'immobilisation de surfaces pour équipements publics non prévus 			OUI
<ul style="list-style-type: none"> du fait d'une sur-évaluation initiale des capacités constructibles par secteur 	OUI : dans la limite du poste provision du bilan + Application du système de rémunération dynamique minimale (variation plafond de 10 %)		OUI en application du système de rémunération dynamique
Mise en place de contraintes particulières nécessitant des travaux d'adaptation complémentaires	OUI (si de son fait)		OUI
Absence de reprise des équipements recevables (qui répond aux exigences et cahiers des charges des divers gestionnaires des réseaux et reprenneurs des ouvrages) dans les délais prévus entraînant des coûts de gestion non prévus			OUI

LES RISQUES LIÉS AU MARCHÉ FINANCIER			
Evolution des coûts du financement du prêteur avec l'accord du Concedant			OUI
Evolution des coûts du financement du prêteur sans l'accord du Concedant		OUI	
Augmentation des frais financiers liés au dérapage du plan de trésorerie suite à une mauvaise prévision		OUI	OUI
Augmentation des frais financiers liés aux difficultés budgétaires de la Collectivité entraînant un retard de versement d'avance			OUI
Augmentation des frais financiers liés au refus ou à l'impossibilité d'une garantie des emprunts de la Collectivité			OUI
Evolution des modes de financement à la demande du Concedant			OUI
LES RISQUES LIÉS AUX EVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES			
Modification du PLU dans le périmètre de la ZAC			OUI
Modification du périmètre de la ZAC			OUI
Modification des textes relatifs à l'environnement			
<ul style="list-style-type: none"> • par rapport à l'Eau (dossier Loi) sur l'Eau) • par rapport à l'Air • par rapport au Bruit • par rapport à des Equipements spécifiques • par rapport à l'Archéologie • par rapport à l'Environnement 			OUI
SORT DU RESULTAT FINANCIER FINAL DE L'OPERATION (Article 29.5 de la concession)			
- Si le solde d'exploitation final de l'opération est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé à hauteur de 80% à la collectivité concédante et le solde de 20% constituera une rémunération complémentaire de l'aménageur, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.			
- A l'inverse, si le solde d'exploitation est négatif, le Concedant s'engage, sous réserve de l'application de la grille des risques, à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.			