



Étaient présents :

Secrétaire :

Étaient absents :

Procurations de vote :

OBJET :

Délibération n° 007317

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 21/11/2023

Séance du 06 novembre 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 30 octobre 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY (à partir de la question n°4), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Aurélien LAROPPE (jusqu'à la question n°18 incluse), Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (à partir de la question n°4), Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°6), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Christine WERTHE (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Marie ZEHAF.

M. Nathan SOURISSEAU

Mme Julie CHETTOUH, Mme Sadia GHARET, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Claude VARET

Mme Julie CHETTOUH donne pouvoir à Mme Frédérique BAEHR, M. Sébastien COUDRY donne pouvoir à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n°3 incluse), Mme Sadia GHARET donne pouvoir à M. Christophe LIME, M. Pierre-Charles HENRY donne pouvoir à Christine WERTHE, M. Aurélien LAROPPE donne pouvoir à Mme Françoise PRESSE (à partir de la question n°19), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR donne pouvoir à Mme Anne VIGNOT, M. Jean-Hugues ROUX donne pouvoir à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n°3 incluse), Mme Juliette SORLIN donne pouvoir à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n°5 incluse), Mme Claude VARET donne pouvoir à M. Ludovic FAGAUT

5 - Projet Urbain Grette Brûlard Polygone : Concession d'aménagement

Projet Urbain Grette Brûlard Polygone : Concession d'aménagement

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	24/10/2023	Favorable unanime

Résumé :

Le projet urbain Grette-Brulard-Polygones, situé à proximité du centre historique de la Boucle de Besançon et au pied des collines de Chaudanne et Rosemont, est constitué de plusieurs entités contiguës sur 25 hectares environ.

Au terme de deux années d'études préalables et de concertations ayant permis de produire un plan guide, un dossier programme et l'évaluation environnementale du projet urbain, il est proposé de confier une concession d'aménagement à la Société Publique Locale Territoire 25 pour assurer le portage foncier, conduire les expertises nécessaires et assumer la maîtrise d'ouvrage de la mise en œuvre du projet.

Le présent rapport décline les principaux engagements contenus dans la convention ci-jointe.

Le site de Grette-Brulard-Polygones a fait l'objet d'études préalables environnementales et urbaines depuis l'été 2021 et de différentes étapes de concertations en 2022 et 2023.

Le lancement des études urbaines a fait l'objet d'une délibération présentée au Conseil Municipal le 9 décembre 2021.

Le diagnostic environnemental s'est déroulé de l'été 2021 à l'été 2022. Il a permis d'assoir des hypothèses d'aménagement (scénarii) présentées au public pour la première fois le 10 octobre 2022 en réunion publique et soumise à la concertation par un questionnaire ouvert pendant 1 mois.

Un scénario préférentiel a émergé et a fait l'objet d'un premier plan guide et d'un premier dossier de concertations préalables avec registre, expositions, ateliers balades, et permanences, entre le 27 janvier et le 28 avril 2023.

Le plan guide de mai 2023 résultant de ces démarches et de l'avancement des études et des arbitrages politiques concomitants a été rendu public le 16 mai 2023 lors d'une réunion publique conclusive de cette étape.

Le bilan des démarches de concertations est accessible en ligne sur le site atelierscitoyens.besancon.fr et a fait l'objet d'une délibération présentée au Conseil Municipal du 22 juin 2023.

Aujourd'hui, l'opération d'aménagement Grette-Brulard-Polygones initiée par la Ville de Besançon est la transcription opérationnelle des réflexions conduites. Le projet urbain porte désormais l'ambition de définir le nouveau standard « d'habitat ville-nature » selon les principes suivants :

- Un aménagement s'appuyant d'abord sur les qualités intrinsèques du site consolidant le corridor vert support de continuités socio écologiques
 - o Une offre de logements attractive accessible à tous, et adaptée aux besoins,
 - o Des mobilités douces, actives et partagées
 - o un environnement apaisé et de qualité

Les principaux éléments de programme du projet urbain sont envisagés comme suit :

- Environ 600 logements dont la moitié au moins à prix maîtrisé (LLS ou BRS ou AL),
- Une résidence autonomie portée par le CCAS,
- Des rez-de-chaussée actifs pour des surfaces commerciales ou des services,
- Des solutions de stationnement organisées et positionnées dans des parkings silo dont les dimensionnements restent à préciser,
- L'inscription du programme des constructions au sein d'un corridor vert socio écologique reliant les collines à la trame verte de Besançon et consolidant les terrains renaturés représentant plus de 50 % en surface de l'emprise du projet urbain,
- Des formes urbaines avec des typologies d'immeubles collectifs ou intermédiaires

Il est proposé de concéder la réalisation de cette opération à la SPL Territoire 25 (dont le périmètre global de la concession figure en annexe du traité ci-joint).

Les éléments essentiels de ce contrat de concession (Annexe 1 du rapport), ainsi que les modalités et conditions d'exercice essentielles de cette concession sont développés ci-après :

I – Spécificité de l'attributaire de la concession

Dans sa séance du 7 juillet 2011, le Conseil Municipal a délibéré sur la constitution et sa prise de participation à la SPL Territoire 25. Les statuts de cette société, créée le 4 novembre 2011, lui permettent à la demande des Collectivités Territoriales actionnaires, de mener notamment « *l'exercice d'activités d'études, de réalisation, de commercialisation, d'administration, d'animation et de gestion pour des opérations d'aménagement foncier et des opérations de construction d'immeubles à usage d'habitation, de bureaux, de locaux commerciaux ou industriels destinés à la vente ou à la location* ».

Il s'agit d'un outil d'intervention avec lequel la collectivité peut contracter librement, sans mesure de publicité et de mise en concurrence préalable, dans la mesure où la conclusion du traité de concession bénéficie de l'exception de quasi-régie (dite « in house »).

II - Objet de la concession et missions confiées à l'aménageur

La collectivité « Ville de Besançon » concède à la « SPL Territoire 25 » la réalisation de l'opération d'aménagement du site de Grette-Brûlard-Polygones sur une superficie d'environ 25 hectares environ.

La durée de la concession est fixée à 10 années.

L'aménageur aura notamment en charge au titre de l'article 2 de la concession ci-joint :

- assurer le pilotage de l'aménagement et la coordination de l'ensemble des travaux conduits sur le site
- Procéder aux études et investigations nécessaires et notamment préalablement à la phase opérationnelle, de préciser différentes hypothèses et objectifs sur le modèle économique de la création d'ouvrages de stationnement et le périmètre des infrastructures à la charge du concessionnaire.
- créer, organiser, animer les cellules de travail avec les promoteurs
- communiquer sur le projet urbain
- acquérir et gérer les biens
- réaliser des équipements d'infrastructures et de superstructures et notamment un réseau de chauffage urbain

Au vu de l'article 3 du traité, Le concédant a à sa charge principalement l'accompagnement du concessionnaire dans toutes ses démarches ainsi que la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Toutes les études et les travaux seront réalisés dans le cadre de la concession et dans le respect des conditions financières établies au bilan prévisionnel d'aménagement.

L'affermissement du bilan prévisionnel interviendra au terme des investigations et études complémentaires, et de la stabilisation de la programmation des équipements indispensables, ainsi que du choix du mode opératoire pour les silos et les ouvrages de chauffage urbain, et de la réceptivité des lots. Les conclusions conduiront à la conclusion d'un avenant.

III - Eléments financiers de la concession

1 - Bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel d'opération (annexe n° 5 du traité de concession) comprend les travaux d'espaces publics, la réalisation des silos et la réalisation du réseau de chauffage urbain à la charge de l'aménageur.

Les études permettront de préciser les estimations financières, de valider le montage opérationnel retenu et de confirmer ou non la part d'une cession d'ouvrage public.

Ce budget prévisionnel global d'opération d'aménagement est équilibré en recettes et en dépenses à hauteur de **31 800 000 € HT**

Il comprend une participation de la Ville à hauteur de **8 250 000 € HT**.

Le budget prévisionnel global se décompose en :

- un montant de travaux d'aménagement pour **16 418 000 € HT** et,
- le rachat des ouvrages réalisés par l'aménageur pour un montant total de **15 382 000 € HT** avec respectivement un montant de **4 813 000 € HT** pour le rachat de l'extension de réseau de chauffage urbain, et **10 569 000 € HT** pour le rachat de parties d'ouvrage de stationnement.

Ce bilan est présenté succinctement dans le tableau ci-après :

	k€ HT
DEPENSES k€ HT	31 800
Total aménagement	16 418
Acquisitions foncières	2 745
Etudes & honoraires	2 078
Travaux viabilisation et construction	8 540
Frais de gestion, Commercialisation, Divers	700
Impôts et taxes	230
Rémunération Société	1 784
Frais financiers	341
Total ouvrages réalisés	15 382
Parkings silos (Toutes dépenses confondues)	10 569
Réseau de chaleur (Toutes dépenses confondues)	4 813
RECETTES k€ HT	31 800
Cessions de charges foncières	8 168
Cessions d'ouvrages	15 382
dont parkings silos	10 569
dont réseau de chaleur	4 813
Participations	8 250

2. Rémunération du concessionnaire

La rémunération du concessionnaire se décompose comme suit (article 23 du traité) :

Une rémunération forfaitaire :

- **au titre des missions relatives au lancement de l'opération et plus particulièrement le suivi de l'appel à manifestation d'intérêt et de la programmation immobilière citoyenne**, la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire de **50 000 € HT** perçue la première année de la concession.
- **au titre des missions relatives à l'acquisition du foncier** la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire de **30 000 € HT** perçue la première année de la concession.
- **au titre des missions relatives à l'étude « silos parking »** la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire de **35 000 € HT** perçue à la remise de l'étude.
- **au titre des missions relatives à l'étude « réseau de chaleur urbain »** la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire de **25 000 € HT** perçue à la remise de l'étude.
- **au titre des missions de pilotage du projet et de la coordination générale de l'opération**, la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire annuelle de **75 000 € HT** sur la durée de la convention soit un montant prévisionnel total de **750 000 € HT**,
- **au titre des missions de suivi de la qualité de mise en œuvre des chantiers**, la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire annuelle de **15 000 € HT** sur la durée de la convention soit un montant prévisionnel total de **150 000 € HT**,
- **au titre des missions relatives à la clôture de la concession** la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire de **50 000 € HT**.

Une rémunération proportionnelle :

- de 4 % assise sur les dépenses HT de l'opération (hors acquisitions, parking silos, réseau de chaleur, rémunération de l'aménageur et aléas généraux) sur la durée de la convention soit un montant prévisionnel total de 455 000 € HT
- de 3 % assise sur les ventes de charges foncières sur la durée de la convention soit un montant prévisionnel total de 239 000 € HT

Mmes Marie-Thérèse MICHEL (1) et Anne VIGNOT (2) et M. Nicolas BODIN (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité des suffrages exprimés (10 abstentions), le Conseil Municipal :

- **attribue à la Société Publique Locale Territoire 25 la concession d'aménagement du projet urbain Grette-Brûlard-Polygones, selon les modalités et conditions définies au projet de traité de concession d'aménagement annexé au rapport,**
- **autorise Madame la Maire, ou son représentant, à signer la convention de concession d'aménagement.**

Rapport adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Pour : 41

Contre : 0

Abstentions*: 10

Conseillers intéressés : 4

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

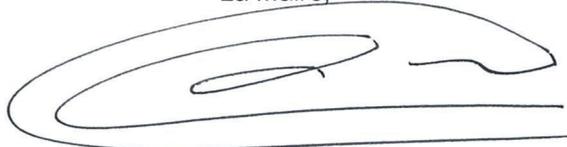
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,



M. Nathan SOURISSEAU,
Conseiller Municipal Délégué

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT

Projet urbain
GRETTE-BRULARD-POLYGONES



Ville de Besançon / SPL Territoire 25
Concession d'aménagement



CONCLUE ENTRE

LA VILLE DE BESANCON, représenté par Madame Anne VIGNOT, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date du 6 novembre 2023, transmise au représentant de L'Etat le ;

Ci-après dénommée par les mots « La Ville de BESANCON » ou « le Concédant », ou « la Ville »

d'une part

ET

La SOCIETE TERRITOIRE 25, Société Publique Locale au capital de 2 027 600 €, dont le siège social et les bureaux sont situés 6 rue Louis Garnier à Besançon, inscrite au Registre du Commerce de Besançon sous le numéro 539 426 114, représentée par Denis LEROUX, en vertu des pouvoirs qui lui ont été attribués à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 21 septembre 2021.

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

d'autre part

LA VILLE DE BESANCON et **La SOCIETE TERRITOIRE 25** étant qualifiées ensemble « Les Parties » ou individuellement « La Partie ».

SOMMAIRE

<u>CONCLUE ENTRE</u>	2
<u>LA COLLECTIVITE</u>	2
<u>LA SOCIETE TERRITOIRE 25</u>	2
<u>EXPOSE</u>	5
PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10
<u>ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION</u>	10
<u>ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE</u>	12
<u>ARTICLE 3 - ENGAGEMENT DU CONCEDANT</u>	15
<u>ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	16
<u>ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS</u>	17
<u>ARTICLE 6 - ASSURANCES</u>	17
<u>ARTICLE 7 - MANAGEMENT DU PROJET</u>	17
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	19
<u>ARTICLE 8 - ENGAGEMENT DE LA PHASE OPERATIONNELLE EN VUE DE L'EXECUTION OPERATIONNELLE DE LA CONCESSION</u>	19
<u>ARTICLE 9 - MODALITES D'ACQUISITION DES IMMEUBLES</u>	19
<u>ARTICLE 10 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE</u>	20
<u>ARTICLE 11 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION</u>	20
<u>ARTICLE 12 - APPEL A MANIFESTATION D'INTERET PROMOTEURS</u>	20
<u>ARTICLE 13 - INDEMNITES AUX TIERS</u>	21
<u>ARTICLE 14 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES</u> ...	21
<u>ARTICLE 15 - SUBVENTIONS</u>	23
<u>ARTICLE 16 - INTERVENTIONS CONNEXES</u>	23
<u>ARTICLE 17 - REMISE DES OUVRAGES</u>	24
<u>ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES OUVRAGES</u>	25

<u>PARTIE III MODALITES FINANCIERES ET FISCALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	26
<u>ARTICLE 19 - FINANCEMENT DES OPERATIONS</u>	26
<u>ARTICLE 20 - COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS D'ACTIVITE</u>	28
<u>ARTICLE 21 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES</u>	28
<u>ARTICLE 22 - GARANTIE DES EMPRUNTS</u>	29
<u>ARTICLE 23 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE</u>	29
<u>PARTIE IV LA FIN DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	33
<u>ARTICLE 24 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL</u>	33
<u>ARTICLE 25 - RESILIATION</u>	33
<u>ARTICLE 26 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION</u>	34
<u>ARTICLE 27 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION</u>	36
<u>PARTIE V DISPOSITIONS DIVERSES</u>	39
<u>ARTICLE 28 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION</u>	39
<u>ARTICLE 29 - INTERETS MORATOIRES</u>	39
<u>ARTICLE 30 - PENALITES</u>	39
<u>ARTICLE 31 - INTERPRETATION</u>	40
<u>ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT</u>	40
<u>ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES</u>	40
<u>ARTICLE 34 - LISTE DES ANNEXES</u>	40

EXPOSE

L'opération d'aménagement Grette Brulard Polygones initiée par la Ville de Besançon est la transcription opérationnelle de la réflexion conduite depuis 2021 sur le site d'environ 26 hectares constitué de trois entités contigües Grette-Brulard-Polygones.

Ces tènements fonciers abritaient d'anciens sites militaires en friche et un ancien quartier de logements sociaux aujourd'hui déconstruits.

Le site s'inscrit à proximité du premier cercle périphérique du centre historique de la Boucle de Besançon au pied des collines (**Annexe 1** : Périmètre d'études et de réflexion).

L'emprise de l'opération d'aménagement porte sur les entités (du nord au sud) :

- Une partie du site du Polygone Génie (environ 5 hectares, propriété militaire, (l'autre partie étant dédiée à un projet des Armées de 52 logements réservés au personnel militaire) ;
- Le site Polygone Gendarmerie (environ 5 hectares), ancien site militaire déconstruit aujourd'hui ;
- Les anciens terrains militaires de Brulard (environ 9 hectares), également déconstruits, et pour partie occupés par un boisement récent ;
- Le site Grette (environ 6 hectares) intégrant l'ancien quartier « dit des 408 » récemment déconstruit dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain d'intérêt régional.





Au regard de la cohérence urbaine et de l'échelle pertinente des requalification envisagées sur les espaces mutables, **l'emprise de l'opération d'aménagement a été étendue aux parcelles de la pointe Nord-Est constituée du terrain appartenant à la congrégation des Sœurs de la Sainte Famille et de la parcelle sur laquelle est construit le centre commercial.**

Les perspectives de reconversion des usages et de production d'une offre de logements adaptée et attractive sont liées à la maîtrise foncière actuelle et future des différentes entités composant le site (**Annexe 2** : Structure actuelle de la maîtrise foncière du site).

L'ambition de la collectivité est de développer un nouveau quartier conciliant nature, habitat et répondant aux défis du développement durable en définissant un **nouveau standard « d'habitat ville-nature »** selon les principes suivants :

Un aménagement s'appuyant d'abord sur les qualités intrinsèques du site consolidant le corridor vert support de continuités socio écologiques

- Contribuer à augmenter les ilots de fraîcheur urbains, en maintenant au mieux les arbres existants et en développant une infrastructure verte, support de biodiversité, et en plantant généreusement les espaces publics et privés
- Valoriser le paysage vu et vécu
- Gérer les eaux pluviales in situ
- Accompagner les cheminements du quotidien
- Aboutir à une greffe de qualité, organiser le lien entre l'existant et le projet : gestion des hauteurs et des formes d'habitat en fonction des formes existantes

Une offre de logements attractive accessible à tous, et adaptée aux besoins, avec :

- Des logements diversifiés et adaptés pour tous les ménages en taille et en prix
- Des logements sobres en énergie compatibles avec l'extension du réseau de chaleur urbain
- Des logements lumineux et traversant, présentant une hauteur sous plafond généreuse
- Des logements fonctionnels incluant des services essentiels (rangements ou cave ou cagibi) et des surfaces facilitant l'agencement

Un environnement apaisé et de qualité

- Définir les usages souhaités (ludiques, loisirs, calme, ...), et les accompagner ou pas par des équipements (jeux, place à feu, terrains de jeux, ...)
- Aménager des espaces publics apaisés et sûrs
- Disposer de services de proximité accessibles à pied ou à vélo (boulangerie, épicerie, pharmacie, école ou crèche, ...) soit en confortant le cheminement vers l'offre existante (Saint Ferjeux, Butte, Grette, ...), soit en créant une nouvelle offre complémentaire

Des mobilités douces, actives et partagées

- Réduire au maximum les voitures sur le site tout en préservant le bon fonctionnement du quartier.
- Favoriser les mobilités douces sur des espaces partagés

Le projet urbain Grette-Brulard-Polygones s'est construit au fil des étapes suivantes :

Des études environnementales et urbaines

Dès 2020, la Ville de Besançon actait le pré verdissement des sites Grette et Brulard, et engageait des réflexions sur ces terrains en devenir, sites artificialisés en friche et partiellement renaturés. La réflexion incluait également les terrains dits des Polygones, reliés au site de Grette par un corridor vert préexistant.

Ainsi dès l'automne 2021, le cabinet ECR Environnement initiait une campagne de diagnostic environnemental permettant de nourrir l'état initial de l'évaluation environnementale du projet urbain actuellement en cours de consolidation.

En parallèle un certain nombre d'investigations de sols ont été menées pour tenter de caractériser l'état des sols tant du point de vue géophysique que du point de vue des pollutions éventuelles en présence.

Dans sa délibération en date du 9 décembre 2021, la Ville de Besançon engageait l'étude urbaine des sites de Grette-Brulard et des Polygones.

Cette étude, menée par le groupement dont « Michel Guthmann Architecture Urbanisme » est le mandataire, a permis de concevoir le projet urbain Grette-Brulard-Polygones par l'élaboration successive :

- D'un diagnostic urbain élaboré au premier semestre 2022 ;
- D'invariants et de scénarii soumis à la concertation en octobre et novembre 2022 ;
- D'une proposition de plan guide et d'un dossier programme soumis à la concertation préalable entre janvier et avril 2023 ;
- D'un plan guide en mai 2023 ajusté dans son périmètre (pour inclure les terrains appartenant à la congrégation des Sœurs de la Sainte Famille et de la parcelle sur laquelle est construit le centre commercial).

L'ensemble de ces étapes a permis de définir :

- **Un périmètre de l'opération d'aménagement (Annexe 3 : périmètre de la concession d'aménagement)**
- **Un périmètre opérationnel (Annexe 4 : Périmètre opérationnel de la concession d'aménagement) ;**
- **La programmation urbaine qui sera mise en œuvre dans le cadre de la présente concession.**

La Ville de Besançon a entendu privilégier un « urbanisme de projet » ayant pour support et méthode la conception d'un nouveau quartier répondant aux enjeux de la Ville de Demain offert à la réflexion et le force de proposition des habitants à partir de trois principaux invariants :

- Un préalable de préverdissement comme support d'une continuité verte et écologique déclinée selon des espaces hiérarchisés de protection et de valorisation des espaces naturels et de renaturation ;
- Une gestion déportée des besoins en matière de stationnement (par la création d'ouvrages mutualisés de type « parkings silos ») ;
- Une programmation d'environ 600 logements déclinés selon des typologies et la satisfaction des différents besoins des habitants, associée à des services et équipements d'accompagnement.

Il est ainsi envisagé :

- Environ 600 logements dont la moitié au moins à prix maîtrisé ;
- Une résidence autonomie sous maîtrise d'ouvrage Centre Communal d'Action Sociale ;
- Des rez-de-chaussée actifs pour des surfaces commerciales ou des services de proximité ;
- Des solutions de stationnement déportées dans des parkings silo dont les dimensionnements, le montage juridique et financier restent à préciser ;
- Un corridor vert socio écologique reliant les collines à la trame verte de Besançon et consolidant les terrains renaturés représentant plus de 50 % en surface de l'emprise du projet urbain, soit plus de 13 hectares ;
- Des formes urbaines avec des typologies d'immeubles collectifs ou intermédiaires.

Le site de Grette-Brulard fait aujourd'hui l'objet d'une opération de préverdissement déjà prévue dans le cadre de la convention NPRU régional de Grette.

Les objectifs du projet urbain imposent une adaptation du PLU pour délivrer les autorisations d'urbanisme et de travaux sur les nouveaux sites conformes aux nouveaux usages. Cette évolution du plan Local d'Urbanisme, dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, est initiée et menée par la Ville et approuvée par Grand Besançon Métropole.

Les procédures de concertation, d'évolution du PLU et d'évaluation environnementales

Compte tenu du périmètre du projet et de ses composantes, le projet urbain Grette-Brulard-Polygones est soumis au processus d'évaluation environnementale en application de l'article R122-2 (rubrique 39b) du code de l'environnement, la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour permettre la réalisation du projet l'est également.

Il a été possible de mettre en œuvre une procédure d'évaluation environnementale commune et d'organiser les concertations préalables exigées au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme de façon simultanée.

Ces procédures sont conduites par la Ville de Besançon en sa qualité de Collectivité à l'initiative du projet. Plus précisément elle est menée par Madame la Maire (R 153-16 du code de l'urbanisme) et l'enquête publique sera organisée par Monsieur Le Préfet. Enfin le dossier de Mise en Compatibilité du PLU sera soumis au Conseil Communautaire de Grand Besançon Métropole, compétente en la matière, qui disposera d'un délai de 2 mois pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

Par délibérations en date des 29 septembre 2022, du 8 décembre 2022 et du 22 juin 2023, la Ville a organisé puis tiré le bilan de ces concertations préalables.

Le plan guide finalisé à l'issue de la concertation constitue le support de la transcription réglementaire des choix retenus, compte-tenu de l'inadaptation des règles antérieures aux nouveaux usages et nouvelles destinations des sols souhaités.

Une concession d'aménagement Ville / SPL Territoire 25

Afin de mettre en œuvre le programme du projet urbain, la Ville de Besançon a décidé de confier à la Société Publique Locale Territoire 25, la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le cadre du présent traité de concession, étant précisé que le Concédant étant actionnaire de la Société Publique Locale Territoire 25, ce traité est conclu sous le régime de la quasi-régie (dite « *in house* »).

Le présent traité de concession a donc pour objet de déterminer et d'organiser la mission confiée à la Société Publique Locale Territoire 25 par la Ville de Besançon. Cette dernière, ayant décidé l'opération d'aménagement et mettant en œuvre le principe du contrôle analogue propre aux sociétés publiques locales, pourra ainsi exercer son contrôle constant sur le déroulement et la mise en œuvre du projet.

Ainsi que le rappelle le règlement intérieur de l'Aménageur, les modalités et organes de gouvernance et de contrôle de la Société et des opérations sont validées par le Comité d'Engagement et de Suivi et acceptées par le Conseil d'Administration.

Au-delà du Comité d'Engagement et de Suivi qui prépare la décision du Conseil d'Administration appelé à valider l'engagement de la Société dans le projet, le Comité d'Engagement et de Suivi veillera à la bonne application du contrat, suivant les résultats des actions mises en œuvre. Le cas échéant, il pourra être source de propositions en matière d'adaptations nécessaires à l'opération.

Si des études ont d'ores et déjà été restituées et sont prises en compte dans le périmètre du présent contrat, d'autres études sont indispensables pour affermir, adapter ou écarter des hypothèses techniques, juridiques et économiques, le bilan prévisionnel étant établi sur des bases à consolider.

En conséquence, il est convenu que, sans remettre en cause le caractère exécutoire de la concession d'aménagement dès la notification du contrat signé à l'Aménageur, la conduite de l'opération d'aménagement distingue deux phases :

- Dans un premier temps, l'engagement d'études complémentaires indispensables à l'affermissement des hypothèses ayant conduit à l'établissement du bilan prévisionnel, dépenses et recettes, notamment au titre de la programmation et du montage juridique et financier des équipements de stationnement et l'approbation de la procédure de Mise en compatibilité du PLU pour l'intégration d'Orientation d'Aménagement et de Programmations sur le site, (« *PARTIE I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement* »)
- Dans un second temps, la mise en œuvre opérationnelle de la concession d'aménagement en tenant compte des résultats de l'ensemble des études complémentaires menées en particulier concernant les équipements de stationnement (« *PARTIE II : Modalités opérationnelles de la concession d'aménagement* »).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I : MODALITES GENERALES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1- Objet de la concession

La présente concession a pour objet la réalisation de l'opération d'aménagement **Grette-Brulard-Polygones**, située sur le territoire de la Ville de Besançon.

Cette opération s'inscrit dans le périmètre global figurant sur le plan joint au traité de concession (**annexe n°3** : Périmètre de la concession d'aménagement).

Le choix du périmètre répond à l'objectif d'imprimer une ambition de projet urbain et de production de logements qualitatifs et accessibles à tous, inscrit dans la transition écologique.

Ce projet intègre les parcelles foncières dont Territoire 25 est déjà propriétaire via une convention de portage foncier confiée par la Ville de Besançon le 29 juillet 2022 (**Annexe 2** : Structure actuelle de la maîtrise foncière du site et **Annexe 9** : Convention de portage).

Ce périmètre doit concourir à la fois à assurer une unicité de conception globale du projet urbain comme à favoriser la recherche de solutions optimales en matière de production de logements abordables et solutions innovantes en matière de stationnement.

Le Plan Guide (**Annexe 5**) restitue une formalisation du projet urbain à la date de la conclusion du traité de concession. Quel que soit son degré de précision et les modalités graphiques de sa restitution, il ne constitue pas un plan de masse ni un cadre figé, mais le support des principes d'ordonnancement urbain appelés à être déclinés.

Le Programme Global de Construction est estimé à environ 600 logements dont la typologie et le régime de production (logement social, logements libres, logements à prix adaptés...) doivent répondre aux besoins des Bisontins et notamment des familles, d'autres offres d'hébergement pouvant être associées pour répondre à des besoins spécifiques au travers de résidences générées (séniors, étudiants...) (**Annexe 6** : Programme prévisionnel Global de Construction).

Ce programme nécessite la réalisation de travaux de réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure concourant à la viabilisation et équipements des terrains de telle sorte que puissent être cédés les droits et biens immobiliers dont la vente dont le montant correspond aux recettes de cession imputées au bilan prévisionnel d'opération.

S'agissant des infrastructures, cela concerne essentiellement de voies piétonnes « zones de rencontres » et des réseaux, d'espaces verts d'accompagnement des voies, d'îlots végétaux et d'aménagements divers (**Annexe 7** : Programme prévisionnel des équipements publics).

S'agissant des travaux et équipements de superstructure, cela concerne le cas échéant la construction d'un ou plusieurs silos de stationnement déportés (**Annexe 7** : Programme prévisionnel des équipements publics) et un réseau de chaleur y compris sa sous-station.

Les missions du concessionnaire pour mener à bien le programme d'aménagement sont détaillées à l'article 2 ci-dessous et au sein de la Partie II « *MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT* ».

Au-delà, si pour quelle que cause que ce soit, ces éléments venaient à être remis en cause du fait du concédant ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte des modifications à apporter et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel de l'opération concédée établi au stade du présent contrat.

ARTICLE 2 - Missions du concessionnaire

L'opération d'aménagement a été initiée et conçue par la Ville de Besançon, en charge des choix ayant conduit à la validation du projet urbain et de l'ensemble de ses volets (aménagement urbains et environnementaux, programmation, gestion du stationnement, alimentation énergétique, notamment).

A la date de la signature de la concession d'aménagement il n'a pas été décidé de procédure de zone d'aménagement concerté comme support du développement opérationnel, si bien que les divisions foncières à intervenir, le financement des équipements publics et les cessions de terrains et droits de construire (comme l'éventuelle valorisation directe de leur foncier par des propriétaires situés au sein du périmètre opérationnel) devront être assurés par divers montages et outils (dont des permis d'aménager).

Avant d'engager la phase opérationnelle, différentes hypothèses et objectifs doivent être affinés notamment sur le modèle économique de la création d'ouvrages de silos de stationnement sur le réseau de chaleur (réseau primaire et secondaire d'alimentation en chauffage urbain et sous-stations) et le périmètre des infrastructures à la charge du concessionnaire.

L'Aménageur réalisera des études et investigations complémentaires afin d'affermir le programme global des constructions (voir annexe 6), le programme des équipements publics (voir annexe 7) et le bilan prévisionnel d'opération (voir annexe 8). Leur résultat conduira le cas échéant les Parties à conclure un avenant et à réévaluer la participation évoquée à l'article 19-2-2.

La mise en œuvre opérationnelle est subordonnée à la signature d'un tel avenant.

Cependant, à la demande de la collectivité concédante, dès l'acquisition du caractère exécutoire du présent contrat, l'Aménageur pourra être appelé à intervenir au titre de l'une ou l'autre de ses tâches pour initier, accompagner ou encadrer une opération ponctuelle de production de logements, que l'intervention de l'Aménageur suppose ou non une maîtrise de sa part du foncier correspondant.

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

2.1. Procéder à toutes les études et investigations nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet

En vue d'un affermissement des grands principes de la concession d'aménagement et d'une validation des missions complémentaires qui pourraient être dévolues à l'Aménageur et des équilibres du bilan prévisionnel, les études porteront notamment sur :

- La construction d'ouvrages de superstructure affectés au stationnement (parkings silo) :
 - o Validation de la programmation (nombre / usages / jauge / besoins tiers) ;
 - o Choix techniques ;

- Localisation ;
 - Hypothèses de montage sur un plan juridique et économique en investissement et en exploitation ;
 - En fonction des conclusions de l'étude : validation ou modification de la programmation, du bilan prévisionnel et du programme des opérations confiées à l'aménageur
- La construction d'ouvrages affectés à un réseau de chaleur : réseau primaire et secondaire d'alimentation en chauffage urbain et sous-stations :
- Choix techniques ;
 - Localisation ;
 - Hypothèses de montage sur un plan juridique. Il est envisagé un rachat d'ouvrages par le Grand Besançon Métropole ;
 - En fonction des conclusions de l'étude : validation ou modification du bilan prévisionnel et du programme des opérations confiées à l'aménageur.
- Le diagnostic structurel et les faisabilités architecturales de réhabilitation du bâtiment de la rue de Dole (seul bâtiment existant dans le périmètre opérationnel identifié dans l'annexe 4) :
- Analyse structurelle du clos et couvert ;
 - Diagnostics avant travaux (amiante et plomb) ;
 - Faisabilités de réhabilitations pour satisfaire le programme pressenti (stationnement + local type bergerie) ;
 - Au vu des conclusions de l'étude : validation ou modification de la programmation, du bilan prévisionnel et du programme des opérations confiées à l'aménageur.

De manière générale, l'Aménageur devra procéder à toutes études nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet, ou accompagner la production d'études ou la délivrance d'autorisations administratives sollicitées par tout tiers privé ou public (tels que la Ville de Besançon et Grand Besançon Métropole) et notamment :

- Les autres études et diagnostics complémentaires de dépollution et adaptations/mise en état des sols,
- Les études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux d'infrastructures primaires et la voirie d'accès,
- Les études géotechniques,
- Les études nécessaires à la délivrance des autorisations d'urbanisme,
- Les études environnementales (Dossier Loi sur l'Eau, autorisation environnementale unique ...) et toutes démarches administratives inhérentes,
- Les solutions en matière d'approvisionnement énergétique,
- Le montage et l'accompagnement des demandes de financements (cofinancement, ...),
- L'identification et la collaboration avec les opérateurs immobiliers,
- L'élaboration des documents cadres venant compléter le dossier programme et les orientations d'aménagement et de programmation pilotées par la collectivité, et permettant de fixer les règles et les contrats avec les promoteurs (Le Cahier

des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), fiches de lot, Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) accompagnant la cession de droits de construire ou objets d'une adhésion par un propriétaire situé au sein du périmètre opérationnel, ...)

- L'organisation collégiale de la validation du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devant être sollicité par l'opérateur immobilier dans le cadre d'ateliers décisionnels dont les modalités sont fixées ultérieurement,
- Et toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.

Ces études pourront être confiées à des tiers, à charge de l'opération. L'Aménageur aura pour mission de piloter le choix des prestataires de ces études, d'en assurer le suivi et la coordination en toute transparence avec le concédant.

2.2. Créer, organiser, et animer les cellules techniques de travail avec les promoteurs, en collaboration avec la collectivité.

Définir les règles des échanges, piloter et animer les réunions, suivre un calendrier prévisionnel et mettre tout en œuvre pour le respecter exactement, tester des ambitions et leur acceptabilité, et permettre une mise au point conjointe de la règle et des projets.

Ce travail nécessitera le cas échéant de missionner des assistants à maitre d'ouvrage spécialistes en montage d'opérations immobilières ou en programmation participative.

2.3. Communiquer sur le projet urbain

Définir une stratégie de communication à destination de l'ensemble des parties prenantes y compris le grand public pour valoriser l'ambition de la collectivité et pour faire connaître les évolutions et l'actualité du projet aux différentes étapes.

Proposer les plans de communication adaptés y compris ceux ciblés pour les professionnels dans le but de sélectionner les plus impliqués, et mener toutes les démarches nécessaires : inscription à des forums, réalisation de supports de communication, diffusion des informations sur les réseaux ou dans la presse.

S'adjoindre les compétences de tout expert pertinent.

2.4. Acquérir la propriété des 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, seraient utiles ou nécessaires à la réalisation des ouvrages et bâtiments inclus dans l'opération. A défaut, d'examiner les conditions d'un contrôle des programmes immobiliers développés par des tiers sans maîtrise foncière de l'aménageur.

Territoire 25 est d'ores et déjà propriétaire des terrains de l'emprise Grette, tel que le prévoit la convention de portage confiée à Territoire 25 par la ville de Besançon le 29 juillet 2022 (**Annexe 9** : Convention de portage)

En qualité de concessionnaire, Territoire 25 pourra se voir confier l'initiative et le bénéfice de toute procédure d'expropriation qui pourra être engagée pour assurer la maîtrise foncière des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre opérationnel et de ceux, même extérieurs à ce périmètre, utiles ou nécessaires à la réalisation des ouvrages et bâtiments inclus dans l'opération.

2.5. Gérer les biens acquis, le cas échéant les libérer des occupants par un suivi administratif, juridique, technique et financier des biens acquis (entretiens réguliers des terrains)

2.6. Constituer les dossiers de subventions en concertation avec le concédant et les organismes financeurs et partenaires éventuels, signer les conventions correspondantes, en assurer le suivi et la gestion financière, constater l'encaissement des sommes versées à ce titre sur le compte de l'opération.

Au-delà des subventions déjà identifiées, assurer une veille sur les appels à projets, rechercher toutes subventions permettant de faire baisser la participation du concédant en concertation avec le concédant et les organismes financeurs et partenaires éventuels.

2.7. Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public,

2.8. 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 cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain. 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 ;

2.9. Assurer le pilotage de l'opération d'aménagement : 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 ;
- Tenir à jour un tableau de bord et un calendrier global des opérations ;
- Tenir 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 du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

ARTICLE 3 – Engagement du concédant

Le concédant s'engage tant au titre des modalités préalables que des modalités opérationnelles pour sa part, à :

.1 Mettre en œuvre les procédures nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement concédée ;

La Ville conduit la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en application de l'article R153-16 du code de l'urbanisme, dans ce cadre, elle s'engage notamment à :

- Transmettre pour avis à l'Autorité Environnementale le dossier de déclaration de projet comprenant l'étude d'impact du projet et l'évaluation environnementale ;
- Organiser la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et solliciter du Préfet l'organisation de l'enquête publique ;
- Soumettre au conseil municipal la déclaration de projet préalablement à l'approbation de la Mise en compatibilité du PLU par Grand Besançon Métropole.

.2 Accompagner l'Aménageur en vue de recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 17 *Remise des ouvrages* et, le cas échéant, sur leur participation au financement,

- Mettre en œuvre les moyens nécessaires à la bonne gouvernance du projet (cf Article 7 *Management du projet*)
- Accompagner l'Aménageur en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Céder ou mettre à disposition de l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire et qui sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, dont la maîtrise d'ouvrage n'est pas confiée à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement ; L'Aménageur pourra demander au concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels,
- Maintenir l'équilibre du bilan de l'opération au regard de l'économie générale du projet attachée au programme de construction et au programme des équipements ayant permis de projeter les recettes et dépenses prévisionnelles, et tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Prononcer la clôture de l'opération et procéder à sa liquidation 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.

Le concédant la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 10 (dix) années à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus, en raison notamment d'un rythme de commercialisation plus rapide et de l'épuisement de l'ensemble des missions de l'Aménageur. 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 deviennent la propriété du concédant, 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 ou à leurs conseils, les documents qui pourraient lui être confiés par le concédant 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 dans le mois suivant la première réquisition du concédant.

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

ARTICLE 7 - Management du projet

L'aménagement des emprises Grette, Brulard, Polygones fera l'objet d'un management conjoint entre le concédant et l'Aménageur.

Ce management conjoint nécessite :

- La désignation au sein de l'Aménageur, d'un ou d'une responsable de projet. Le ou la responsable de projet coté aménageur sera le pilote de l'ensemble des missions confiées à l'Aménageur.
- La désignation, au sein du concédant, d'un ou d'une responsable de projet. Le ou la responsable de projet coté collectivité assurera en interne de la Collectivité la coordination des différents services et les élus qui seront appelés à contribuer à l'opération.

Au-delà de ce binôme, il sera mis en place une gouvernance permettant aux responsables de projet au sein de l'Aménageur et du Concédant d'obtenir les validations préalables et les arbitrages indispensables à la conduite de l'opération d'aménagement.

Cette gouvernance s'organise autour :

- D'un **groupe technique de suivi** rassemblant le binôme responsables de projet, les assistants à maitre d'ouvrage et prestataires nécessaires, et mettant à jour de façon bi-mensuelle le tableau de bord et le calendrier de suivi de l'opération ;
- D'un **Comité Technique** dénommé « Comité Grette-Brulard-Polygones » rassemblant les directeurs techniques généraux des parties et se réunissant mensuellement ;
- D'un **Comité de Pilotage**, ci-après évoqué

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.

Il est d'ores et déjà précisé que le **Comité de pilotage** sera composé des personnes suivantes :

- La Maire et l'élu référent et, en tant que de besoin, des adjoints concernés par le projet ;
- Le Directeur Général des Services et/ou le Directeur Général des Services Techniques de la Ville de Besançon ;
- Le Directeur Urbanisme et Grands Projets Urbains de la Ville de Besançon ;
- Le Directeur Général et/ou la Directrice Générale adjointe de la société concessionnaire Territoire 25, le Directeur de l'Agence Sud Territoire 25 ;
- Le ou la responsable de projet en charge du suivi du dossier chez l'aménageur Territoire 25 ;
- Le ou La responsable de projet en charge du suivi du dossier à la Ville de Besançon.

Etant précisé que les responsables de projet Ville de Besançon et Territoire 25 conservent la possibilité d'inviter tout technicien compétent sur des problématiques spécifiques inscrites à l'ordre du jour de la réunion.

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

ARTICLE 8 – Engagement de la phase opérationnelle en vue de l'exécution opérationnelle de la Concession

La synthèse des études, menées par le concessionnaire en application de l'article 2 « *Missions du Concessionnaire* », d'un point de vue technique, juridique, environnemental, administratif et financier permettra de consolider le bilan, en dépenses et en recettes de manière à préparer l'affermissement opérationnel. La consolidation du bilan interviendra donc après l'établissement des conclusions des compléments d'investigations menés.

Cette validation portera notamment sur les sujets suivants :

- Le périmètre des infrastructures à la charge du concessionnaire,
- Les équipements de stationnement en superstructure ;

La validation intègre la définition technique et économiques des équipements de stationnement, ainsi que les montages financiers et opérationnels (identification du maître d'ouvrage, validation de la structure de financement, fixation des conditions et du calendrier de mise en œuvre des travaux). Les Parties signeront un avenant transcrivant la modification de leurs obligations respectives en conséquence de l'affermissement ou de l'évolution des hypothèses retenues au stade de la signature de la concession d'aménagement (programme de construction, programme des équipements publics, maintien de l'équilibre bilantiel...).

Comme indiqué à l'article 2 « *Missions du Concessionnaire* », à la demande de la collectivité concédante, dès l'acquisition du caractère exécutoire du présent contrat et avant signature de l'avenant précité, l'Aménageur pourra être appelé à intervenir au titre de l'une ou l'autre de ses tâches pour initier, accompagner ou encadrer une opération ponctuelle de production de logements, que l'intervention de l'Aménageur suppose ou non une maîtrise de sa part du foncier correspondant.

Cette intervention supposera qu'au titre de cette opération ponctuelle, les Parties aient validé entre elles comme avec l'éventuel tiers chargé de cette opération, les conditions juridiques, économiques, bilantielles et temporelles de mise en œuvre.

ARTICLE 9 - Modalités d'acquisition des immeubles

L'Aménageur, déjà propriétaire des terrains Grette via la convention de portage foncier confiée par la ville de Besançon (**Annexe 9** : Convention de portage), procédera à l'acquisition des terrains Brulard et Polygones nécessaires à la réalisation du programme de ladite concession, conformément à l'article 2 « *Missions du Concessionnaire* » de la présente concession d'aménagement.

9.1 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières

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

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des terrains se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel (**annexe n°8**), l'Aménageur en informera le concédant afin, le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

L'Aménageur rendra également compte des dépenses engagées au titre de la gestion des biens acquis en application de l'article 2.5.

9.2- Maîtrise foncière en dehors du périmètre de l'opération

L'Aménageur procédera à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis, situés en dehors du périmètre de l'opération dans le cas où leur maîtrise foncière serait utile ou nécessaire à l'opération, après avoir sollicité et obtenu l'accord du concédant à cette fin.

ARTICLE 10 - Modalités de passation des marchés par le concessionnaire

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur qui s'impose aux Entreprises Publiques Locales.

ARTICLE 11 - Exécution des travaux objet de l'opération

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 le concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

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.

Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements. Il s'engage par ailleurs à soutenir l'Aménageur

dans ses démarches auprès des autres Collectivités et partenaires, afin de favoriser l'obtention des autorisations qui lui sont nécessaires pour réaliser sa mission.

ARTICLE 12 – Appel à Manifestation d'Intérêt promoteurs

Le Concédant a choisi comme méthode de commercialisation l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), à savoir une procédure de sélection exclusive de toute obligation attachée au Code de la commande publique.

L'Aménageur pilotera le ou les Appels à Manifestation d'Intérêt et mettra en œuvre tout le dispositif nécessaire pour assurer la meilleure qualité possible des participants, des échanges, et des projets.

Il s'adjoindra le cas échéant des compétences de spécialistes en montage d'opérations immobilières.

Il communiquera de la façon la plus ciblée possible pour attirer de nouveaux opérateurs motivés par les orientations programmatiques envisagées.

La mise en œuvre du projet urbain prévoit aussi la mise en place d'une démarche de programmation participative spécifique, pilotée par l'aménageur.

Cette démarche pourra préciser les programmes immobiliers et faciliter la commercialisation immobilière des opérateurs.

Elle permettra de définir des logements adaptés aux besoins des acquéreurs habitants, ce qui correspond à l'ambition principale du projet urbain.

Cette formule de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pourra être utilisée pour la mise en œuvre d'une « opération ponctuelle » tel que prévu à l'article 2 et à l'article 8, avant la passation de l'avenant validant la phase opérationnelle de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 13- 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 27-2 « Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement » ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 30 « Pénalités » ci-après.

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

ARTICLE 14 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

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

acquéreurs et utilisateurs privés, 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.

L'Aménageur notifie au concédant, 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 le Comité Technique Grette-Brulard-Polygones et consigné dans le tableau de bord de suivi de l'opération.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-après annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 19 « *Financement des opérations* », sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

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

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

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession de terrains (CCT) est établi par l'Aménageur et comprend, sur le modèle des cahiers des charges imposés pour la revente de biens expropriés en ZAC, trois titres :

1/ - Le titre I 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.

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

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

3/ - Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits 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.

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des

biens de reprise revenant automatiquement à la collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 26 « *Conséquences juridiques de l'expiration de la concession* » ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, 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 15 - Subventions

Le concessionnaire 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 du concédant, le concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme 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 le concessionnaire, le concédant 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 le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

ARTICLE 16 – Interventions connexes

Le choix du périmètre de l'opération d'aménagement poursuit l'objectif que l'Aménageur puisse activement concourir à l'accomplissement de l'ensemble des projets conduits sous des maîtrises d'ouvrage distinctes au sein des site Grette, Brulard, Polygones.

Le Concessionnaire pourra contracter avec d'autres partenaires, dans le respect de la Loi et des règlements (notamment par transfert ou partage de maîtrise d'ouvrage), comme proposer et conduire toute recomposition foncière utile ou indispensable.

Ces interventions pourront également avoir pour support la co-titularité d'autorisations d'urbanisme ou administratives.

ARTICLE 17 - Remise des ouvrages

17.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

17.2 Dès la fin des travaux de réalisation des équipements, le Concessionnaire doit inviter le Concédant et le cas échéant, le ou les gestionnaires concernés, par courrier, au moins quinze (15) jours avant la date fixée pour la réception, à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts

constatés. Un procès-verbal contradictoire dressera la liste des réserves et des observations du Concédant et/ou des gestionnaires concernés.

En cas de réserves, le Concessionnaire fera procéder à la levée des réserves mentionnées dans le procès-verbal contradictoire susvisé, dans les meilleurs délais, compatibles avec la nature des travaux correspondants et fixés par le Concédant.

Le Concessionnaire notifiera au Concédant et aux gestionnaires concernés (concessionnaires de service public, département, ...), par lettre RAR, la levée des réserves et l'invitera à le constater lors d'une visite, à jour et à heure fixe. Cette lettre sera adressée au Concédant au moins quinze (15) jours avant la date fixée. Le Concédant sera tenu d'y assister.

Lors de cette visite, il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal contradictoire pour constater la levée des réserves susceptibles de l'être.

La levée des réserves liées aux plantations pourra, si nécessaire, intervenir ultérieurement en fonction des contraintes, notamment, de saison.

Après la levée des réserves, les ouvrages sont remis au Concédant. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. Le Concédant, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence du Concessionnaire.

17.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente Concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités ou groupements de collectivités, sont remis dès leur achèvement par le Concédant à leur destinataire.

Dans ce cas, ces collectivités, groupements de collectivités ou autres concessionnaires sont invités aux opérations de réception avec les mêmes prérogatives et selon les mêmes modalités que celles prévues à l'article 17.2. Le Concédant leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire.

Les opérations donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal.

17.4 La remise au Concédant des ouvrages entraîne le transfert de la propriété immobilière de leur assiette foncière au Concédant. Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique ou administratif réitérant le transfert de propriété des biens concernés.

17.5 A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le Concessionnaire fournit au Concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, une collection complète des plans des ouvrages exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux.

17.6 Le Concessionnaire transmet au Concédant une fiche d'ouvrage pour chaque ouvrage dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception des travaux. Cette fiche comporte :

- La nature et la description de l'ouvrage ;

- Le coût complet hors taxe et T.T.C. de l'ouvrage, restituant la nature et le montant des dépenses exposées par le Concessionnaire à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage ;
- L'éventuel montant de la participation du Concédant affectée au financement du coût de l'ouvrage ;
- Le montant de la TVA appelée par le Concessionnaire sur ce financement, éligible au FCTVA en application de l'article L. 1615-11 du Code General des collectivités territoriales.

17.7 Réserves de garantie de parfait achèvement

Le Concessionnaire fera également remédier aux désordres constatés après la réception, dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

ARTICLE 18 - 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 des ouvrages et conformément aux modalités de remise prévus à l'article 17, la collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

PARTIE III MODALITES FINANCIERES ET FISCALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 19 - Financement des opérations

19-1 Financement des Charges de l'Opération

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

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 du concédant, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme 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, le concédant 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.

Il est convenu que Territoire 25 répercutera dans l'opération toutes les taxes foncières afférentes aux biens immobiliers acquis, bâtis et non bâtis.

Il est convenu que Territoire 25 répercutera dans l'opération toutes les taxes fiscales et parafiscales dont l'assiette est issue de la concession ; en particulier la taxe sur les salaires, consécutive au fait que les participations et subventions perçues par les opérations, sans contrepartie au profit des financeurs, ne sont pas assujetties à la TVA.

19-2 Participation de la Ville de Besançon au coût de l'opération

19-2-1 Montant et décomposition de cette participation

En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à **8 250 0000 € Net**, à ce qu'il résulte du bilan prévisionnel, à la date de la signature de la concession d'aménagement.

Cette participation sera versée au titre de l'équilibre financier de l'opération selon le calendrier suivant :

2023 95 000 € Net

2024 à 2031 inclus 1 000 000 € Net

2032 155 000 € Net

A défaut de versement par le concédant au calendrier reproduit ci-avant, l'Aménageur sollicitera le paiement de la participation du concédant par lettre recommandée avec accusé de réception, le concédant devant alors procéder au versement dans un délai de trente (30) jours.

19-2-2 Evolution de la participation

La participation du concédant, si elle est amenée à évoluer, pourra être révisée à la hausse comme à la baisse par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante du concédant, conformément à l'article L. 300-5 II du Code de l'Urbanisme.

Elle sera validée dans son montant initial ou réévaluée à l'issue de la phase d'affermissement opérationnel évoquée à l'article 2 : *Missions du concessionnaire*, les Parties concluant alors un avenant pour tenir compte des évolutions retenues.

19-2-3 Modalités de couverture d'un besoin de trésorerie provisoire :

Les besoins attachés aux études

Les modalités de couverture d'un besoin de trésorerie en phase d'études seront définies au mieux des intérêts de l'opération. Ainsi :

- L'Aménageur pourra mettre en place le préfinancement des études (qu'elles soient réalisées par des tiers ou lui-même). Ce préfinancement générera des charges financières, aux conditions définies par les organismes prêteurs, qui seront imputées au compte de l'opération ;
- L'Aménageur pourra également solliciter le versement par le concédant d'une avance dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du CGCT, à contractualiser par convention, afin de couvrir tout ou partie des besoins de trésorerie.

Les besoins attachés au développement opérationnel

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

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par le concédant d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du CGCT.

19-3 Modalités de gestion de la trésorerie de l'opération

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.

Si, pour couvrir des besoins de l'opération, l'Aménageur utilise ses fonds propres en relais de trésorerie, il est autorisé à imputer à l'opération des intérêts débiteurs au taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

ARTICLE 20 - Comptabilité – Comptes Rendus Annuels d'Activité

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à un 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.

20-1 - Ainsi qu'il est dit à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année au concédant, avant le 31 mai, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1- Le « bilan » prévisionnel global actualisé,
- 2- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,
- 3- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- 4- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- 5- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances visées à l'article précédent,
- 6- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

20-2 - Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

20-3 - A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, le concédant 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 du concédant s'exerce par ailleurs en conformité avec les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la Société et notamment les dispositions du règlement intérieur.

ARTICLE 21 - 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.

21-1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- En dépenses, les acquisitions de terrains, les études et honoraires de tous ordres, les travaux de viabilisation (réalisation des équipements d'infrastructure), la réalisation des équipements de superstructure (silos de parking et réseau de chaleur) à la charge de l'Aménageur, les impôts et taxes, les frais de gestion et frais divers, les frais financiers, les frais juridiques, les frais de commercialisation, les frais de communication et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 23 ci-après,
- En recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des 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 le concédant ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par le concédant et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 19.2 ci-avant.

21-2 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 du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 19 ci-avant.

21-3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par le concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 22 - 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 19 *Financement de opérations*, la collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et dans le cadre des bilans prévisionnels établis au stade du dossier de réalisation et actualisés annuellement au titre de l'état prévisionnel annuel pour l'année à venir.

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

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

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 19 *Financement des opérations* au profit du concédant. 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 19 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, le concédant et les autres personnes publiques 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 23 – Rémunération du concessionnaire

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

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

Pour le pilotage des études liées à la réalisation des parkings silo, la rémunération de l'Aménageur est fixée à **35 000 € HT** facturés trimestriellement sur la durée de la phase d'étude fixée prévisionnellement à 12 mois.

Pour l'appui au pilotage des études liées au réseau de chaleur et à sa production d'énergie, la rémunération de l'Aménageur est fixée à **25 000 € HT** facturés trimestriellement sur la durée de la phase d'étude fixée prévisionnellement à 12 mois.

A l'issue des études portant d'une part sur la construction d'un ouvrage de superstructure affecté au stationnement et d'autre part sur la mise en place d'un réseau de chaleur permettant d'assurer une desserte énergétique collective par énergie renouvelable, un avenant viendra préciser les modalités de rémunération de l'aménageur affectées à ces deux objets.

Les modalités de rémunération précisées aux articles 23-1 à 23-3 ci-dessous pourront faire l'objet d'un ajustement à l'issue des études et investigations complémentaires, au même titre que le bilan de la concession.

23-1 - Pour les missions inhérentes à l'aménagement de l'opération

- Maîtrise d'ouvrage du projet, coordination générale de l'opération, animation et suivi des différents acteurs : réunions de pilotage, relations avec le concédant,
- Conduite des études pré opérationnelles permettant de consolider la programmation et le pré bilan d'aménagement,
- Animation de la cellule promoteurs au moyen des appels à manifestation d'intérêt promoteurs,
- Acquisitions foncières et gestion des biens acquis,
- Conduite d'opération des travaux d'aménagement d'infrastructures à la charge du concessionnaire : lien technique et contractuel avec les prestataires (prestations

- intellectuelles et travaux), passation des marchés, gestion des interfaces, suivi de l'exécution, réceptions, gestion des plans de recollements, etc.,
- Gestion administrative et financière de l'opération : élaboration et suivi des bilans prévisionnels, comptes rendus au concédant, clôture de la concession,
 - Suivi juridique des procédures, des contrats, des recours et des contentieux éventuels,
 - Pour les tâches de commercialisation et de suivi des ventes
 - Gestion des aléas.

La Société, à ce titre, aura droit

à une **rémunération forfaitaire** :

- **au titre des missions de pilotage du projet et de la coordination générale de l'opération**, la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire annuelle de **75 000 € HT** sur la durée de la convention soit un montant prévisionnel total de **750 000 € HT**,
- **au titre des missions de suivi de la qualité de mise en œuvre des chantiers**, la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire annuelle de **15 000 € HT** sur la durée de la convention soit un montant prévisionnel total de **150 000 € HT**,
- **au titre des missions relatives au lancement de l'opération et plus particulièrement le suivi de l'appel à manifestation d'intérêt et de la programmation immobilière citoyenne**, la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire de **50 000 € HT** perçue la première année de la concession.
- **au titre des missions relatives à l'acquisition du foncier** la SPL Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire de **30 000 € HT** perçue la première année de la concession.

à une **rémunération proportionnelle** de **4 %** assise sur les **dépenses HT** de l'opération (hors acquisitions, centrale de mobilité, rémunération de l'aménageur et aléas généraux) soit un montant prévisionnel de **455 000 € HT** conformément au bilan prévisionnel (**Annexe 8** : Bilan prévisionnel).

22-2- Pour les tâches de commercialisation et de suivi des ventes :

Outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'Aménageur percevra une rémunération ferme assise sur **un taux de 3 %** sur les montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail soit un montant prévisionnel de **239 000 € HT** conformément au bilan prévisionnel annexé.

Cette rémunération pour suivi des prospects et administration des ventes sera facturée :

- à hauteur de 50 % au moment de la signature du compromis de vente
- à hauteur de 50 % (solde) à l'acte de vente.

Etant précisé que, dans le cas où la régularisation de la vente ne pourrait pas être réalisée pour quelle que raison que ce soit, excepté celle qui lui serait imputable, l'Aménageur aura droit à une indemnisation de 50 % de la rémunération prévisionnelle à laquelle il pouvait prétendre si la régularisation de la vente avait été réalisée.

23-3 - Pour la clôture de l'opération

Pour les missions de liquidation et de clôture de l'opération, après l'expiration du présent contrat, la société aura droit à une rémunération forfaitaire de **50 000 € HT**, qui sera facturée dès constatation de son achèvement et établissement de l'arrêté des comptes qui s'y rapporte, l'achèvement et l'arrêté de comptes du dernier secteur opérationnel valant présentation du bilan de clôture de la concession.

A ce titre, il est d'ores et déjà précisé que cette rémunération ne tiendra pas compte des frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation du ressort des tiers (géomètre, ...). Ces frais seront considérés comme des charges liées à l'opération.

23-4 - Révision

L'ensemble des rémunérations annuelles qu'elles soient proportionnelles ou forfaitaires fixées ci-dessus sont révisables, en fonction de l'évolution de l'index Ingénierie publié par l'INSEE selon la formule : dernier indice publié à la date de la facturation / dernier indice Ingénierie publié au quatrième trimestre 2023.

23-5 - Adaptations éventuelles

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

Par ailleurs, le concessionnaire affectera au compte de l'opération, la quote-part des frais, taxes et charges assimilées directement liés à l'activité générée par l'opération dans les comptes du concessionnaire (Taxe C3S). La charge affectable à l'opération sera calculée en prenant en considération l'importance de l'opération dans la base d'établissement de la charge concernée. Le montant de ces charges complémentaires sera justifié annuellement au concédant dans le cadre des comptes rendus annuels qui lui seront présentés.

PARTIE IV LA FIN DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 24 - Expiration de la concession à son terme contractuel

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

A cet effet, le bilan de clôture devra être arrêté par l'Aménageur et approuvé par le concédant. Ce bilan indiquera le montant de la participation versée par le concédant ou restant à verser par le concédant à l'opération.

Le montant de cette participation est celui figurant à l'article 19.2 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant. Il pourra être augmenté afin de tenir compte, le cas échéant, d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

ARTICLE 25 - Résiliation

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

25-1- Résiliation simple

En phase opérationnelle, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, moyennant un préavis de douze mois. Ce délai pourra être adapté dans le cadre d'un rapprochement entre les parties, validé par avenant.

En cas de réalisation opérationnelle par tranche, concédant et concessionnaire se rapprocheront pour définir les modalités d'engagement de la tranche à réaliser, le concédant restant libre de décider de l'engagement ou non d'une nouvelle tranche opérationnelle. Dans la mesure où il envisage de ne pas poursuivre l'opération dans la mise en œuvre d'une tranche suivante, le concédant s'engage à notifier son souhait à l'Aménageur, moyennant un préavis de six mois.

25-2 - Résiliation pour faute

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

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

25-3 Autres cas de résiliation

25-3-1 Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, 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 applicable aux SEM et par extension aux Société Publique Locale ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés par 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 ce dernier sont définies à l'article 25 ci-après.

25-3-2 Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

ARTICLE 26 - 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, sauf dans le cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

26-1 - Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant selon les modalités prévues à l'article 17 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations qui auraient été affectées à la réalisation de ces équipements. Le concédant en poursuivra la réalisation.

26-2 - En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, le concédant 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 calculé sur la base de la valeur de ces biens acquis ou réalisés par le concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la collectivité, telle qu'elle résultera du dernier arrêté des comptes présenté par l'Aménageur et approuvé par le concédant en vertu de l'article 26.2 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des subventions et des participations financières du concédant 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 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert ou à défaut par le juge.

26-3 - En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur de ces biens acquis ou réalisés par le concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la collectivité, telle qu'elle résultera du dernier arrêté des comptes présenté par l'Aménageur et approuvé par le concédant en vertu de l'article 26.2 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des subventions et des participations financières du concédant 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 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

26-4 - Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le concédant 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 tenu, le cas échéant, de garantir la SPL des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles, hors faute lourde de son fait.

Le concédant sera de la même façon tenue de garantir la SPL de toute condamnation qui serait prononcée contre cette dernière 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, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seul 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 le concédant après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, le concédant serait tenu 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.

Le concédant 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 du concédant 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 du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

26-5 - 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 au concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur au concédant, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 26 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres personnes publiques leur seront remis dans les conditions définies à l'article 17 ci-avant.

ARTICLE 27 - Conséquences financières de l'expiration de la concession

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

27-1 - 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 23.3 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à la rémunération de liquidation prévue à l'article 23.3 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 23.3 ci-dessus.

27-2 - 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 30 sur les pénalités.

27-3 - 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.

27-4 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

En ressource :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts,
- Les avances consenties par le concédant, 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 emploi :

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

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

27-5 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement : En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

Le concédant devra à l'Aménageur une indemnité égale à une année de rémunération conformément à l'article 24, 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 25.2.

En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par le concédant à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la collectivité en vertu de l'article 23 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières du concédant 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.

En cas de résiliation pour faute

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

27-6 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur au concédant ou par le concédant 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 le concédant, 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.

PARTIE V DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 - Exécution du contrat - évolution

28.1 - Collaboration des Parties

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 adaptées à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résulteront de l'étude de faisabilité.

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

28.2- Evolutions du contrat

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

28.3- Economie du projet

Le montant de la participation prévue à l'article 19-2 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

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

ARTICLE 29 - 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 30 - Pénalités

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 après avoir épuisé les voies amiables. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 31 - 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 32 - Désignation du représentant du concédant

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne le Président de l'Agglomération avec faculté de délégation à toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 33 - Règlement des litiges

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

ARTICLE 34 – Liste des Annexes

Font partie intégrante de la présente convention les annexes suivantes :

Annexe 1 : Périmètre d'études et de réflexion

Annexe 2 : Structure actuelle de la maîtrise foncière du site

Annexe 3 : Périmètre de la concession d'aménagement

Annexe 4 : Périmètre opérationnel de la concession d'aménagement

Annexe 5 : Plan Guide

Annexe 6 : Programme prévisionnel global de construction

Annexe 7 : Programme prévisionnel des équipements publics

Annexe 8 : Bilan prévisionnel

Annexe 9 : Convention de portage Territoire 25 - Ville de Besançon

Fait en 2 exemplaires originaux

A Besançon, le

Pour Territoire 25, Aménageur,

Le Président Directeur Général

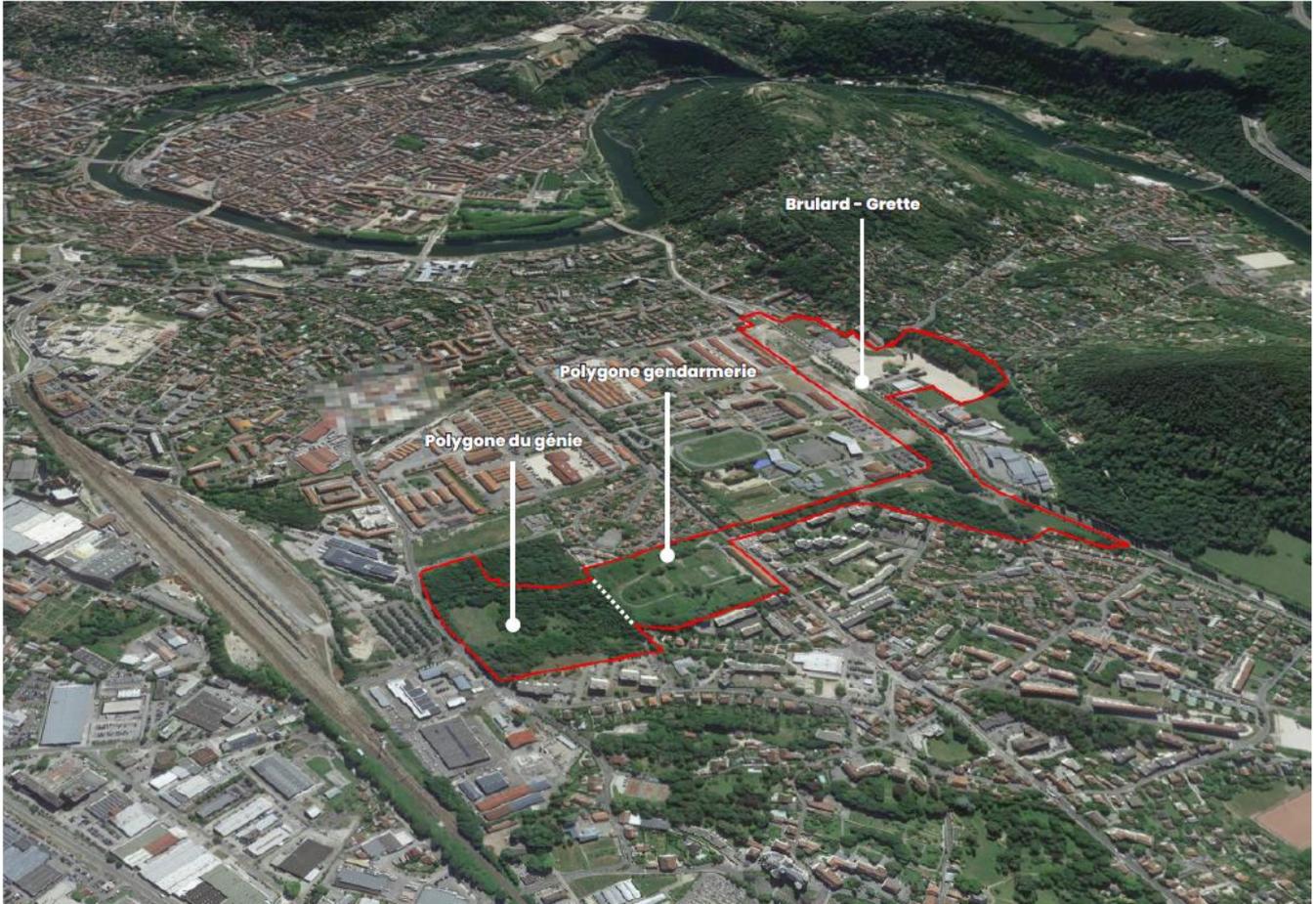
Denis LEROUX

Pour La Ville de Besançon, Concédant,

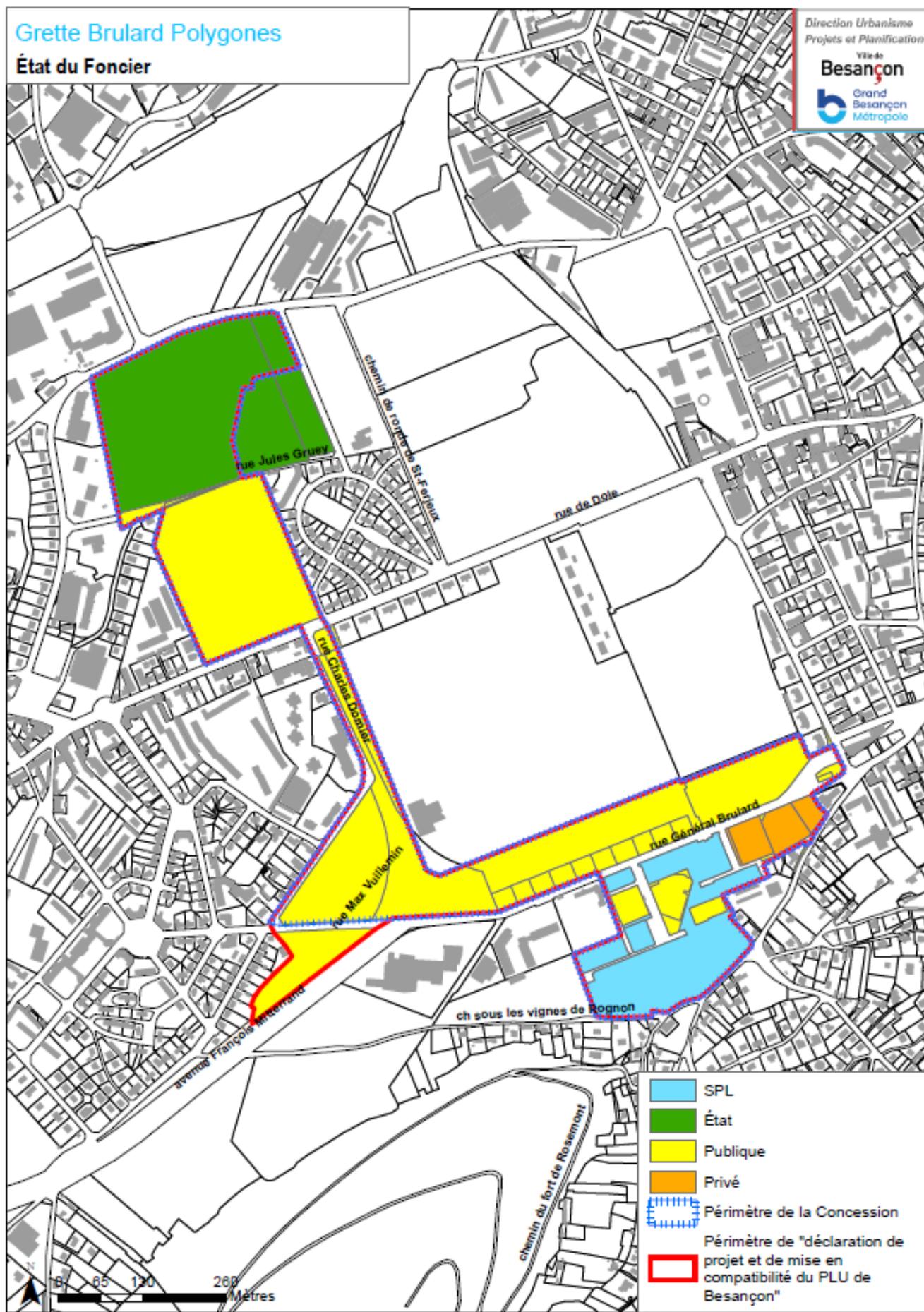
La Maire

Anne VIGNOT

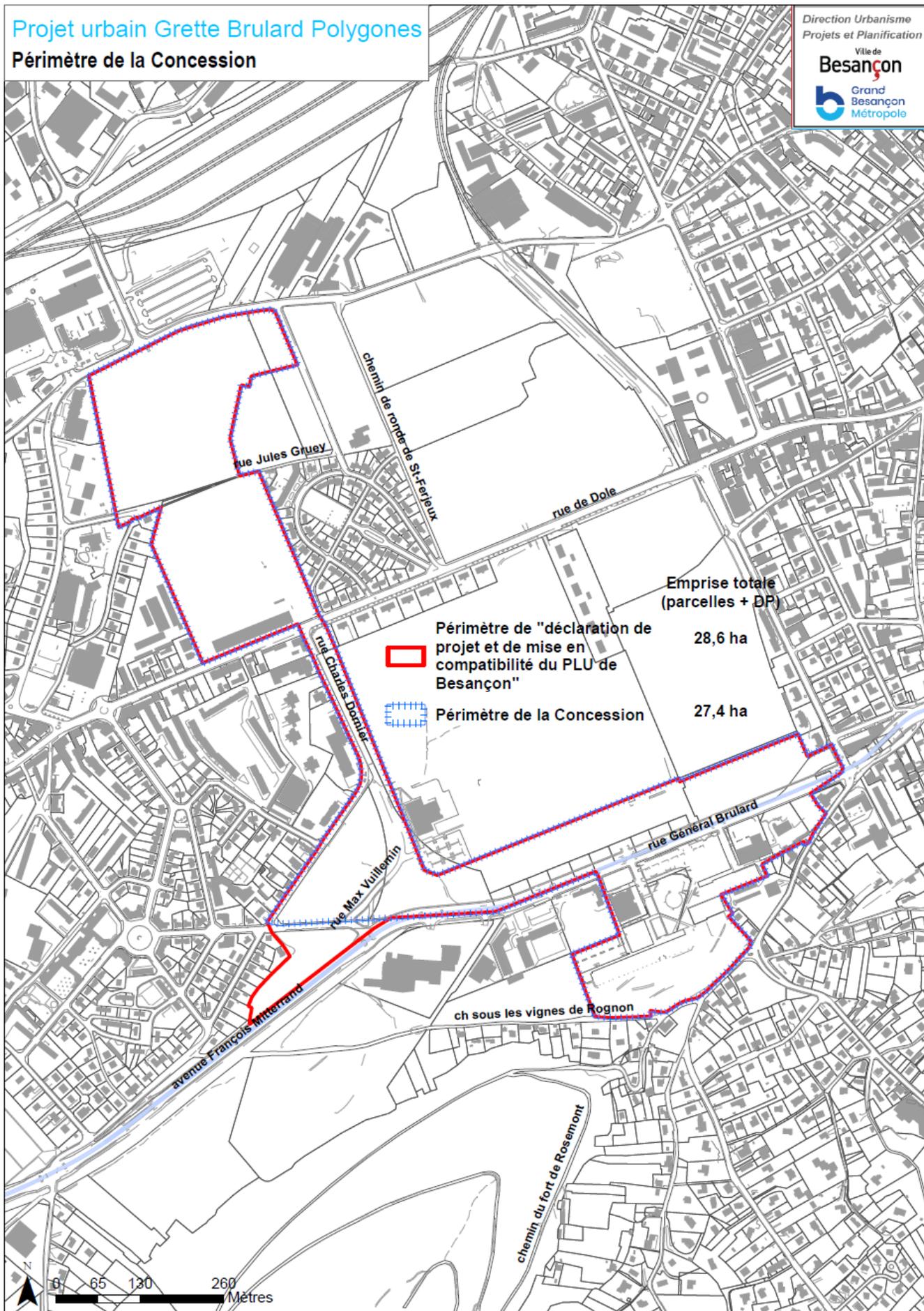
Annexe 1 : Périmètre d'études et de réflexion



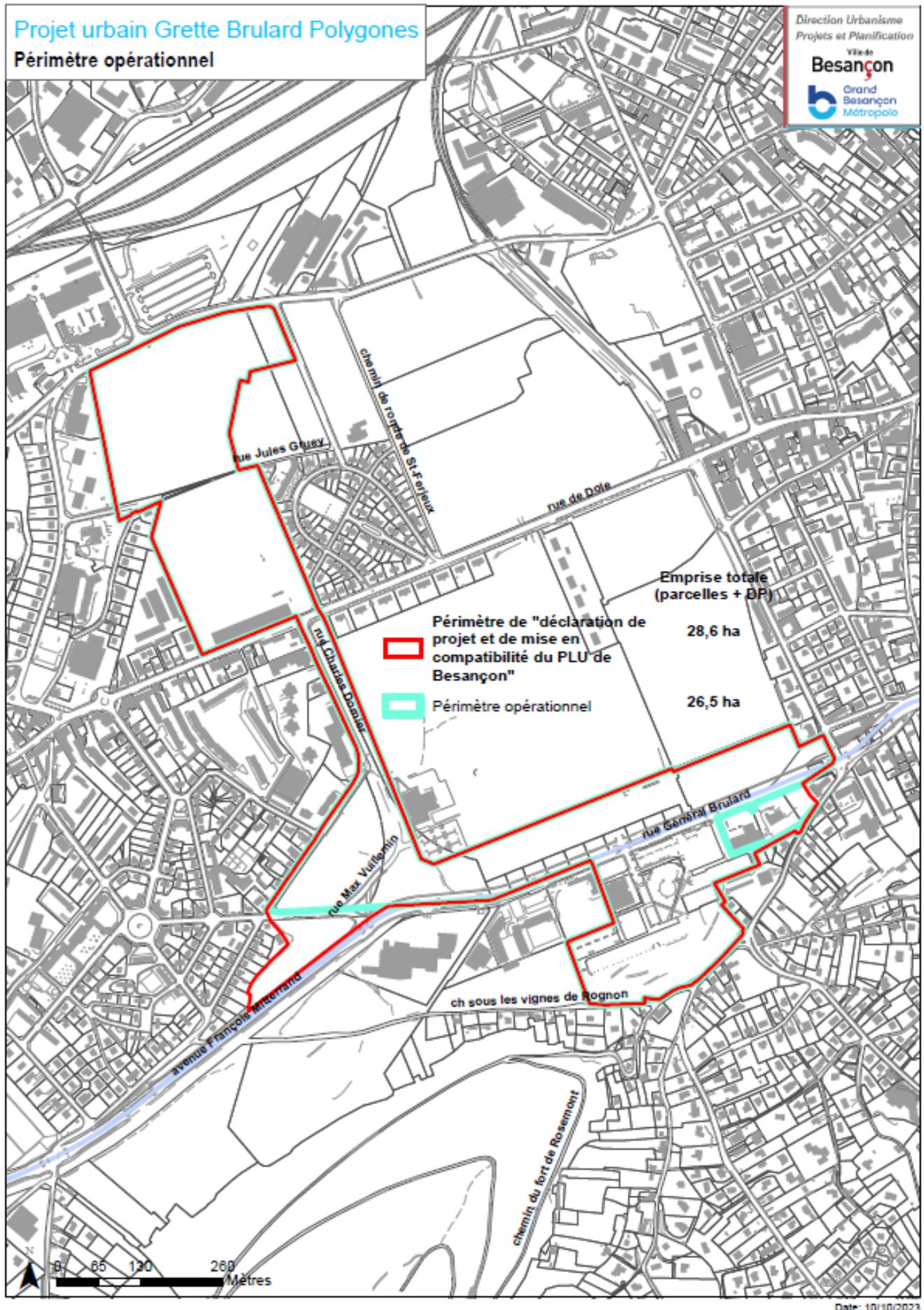
Annexe 2 : Structure actuelle de la maîtrise foncière du site



Annexe 3 : Périmètre de la concession d'aménagement



Annexe 4 : Périmètre opérationnel de la concession d'aménagement



Annexe 5 : Plan Guide



Annexe 6 : Programme prévisionnel global de construction

- Environ 600 logements dont la moitié au moins à prix maîtrisé avec des formes urbaines et des typologies d'immeubles collectifs ou intermédiaires en lien avec le corridor socio-écologique
- Une résidence autonomie portée par le CCAS
- Des rez-de-chaussée actifs pour des surfaces commerciales ou des services
- Des solutions de stationnement organisées et positionnées dans des parkings silo

Pour les silos de parking, le dimensionnement, le montage juridique et financier restent à préciser et fera l'objet d'un avenant (voir article 8 : Engagement de la phase opérationnelle en vue de l'exécution opérationnelle de la Concession)

Annexe 7 : Programme prévisionnel des équipements publics

Le programme correspond à la viabilisation des lots et confortement du corridor socio écologique par des travaux de voiries, cheminements, espaces verts et réseaux (y compris réseau de chaleur).

Travaux d'infrastructures (voir plan ci-dessous pour le phasage)

- Aménagement réseaux et voirie phase 1 (Brulard Est - Grette Est)
- Aménagement réseaux et voirie phase 2 (Grette Ouest)
- Aménagement réseaux et voirie phase 3 (Brulard Ouest)
- Aménagement réseaux et voirie phase 4 (Corridor écologique + Polygone)
- Reprise sur préverdissement



Equipements de superstructures dont les dimensionnements, le montage juridique et financier restent à préciser

- Une part de stationnement public au sein des silos,
- Les ouvrages affectés au réseau primaire et secondaire d'alimentation en chauffage urbain

Annexe 8 : Bilan prévisionnel

Bilan Concession Grette-Brulard-Polygones	HTK€
1 DEPENSES	31 800
Acquisitions foncières	2 745
Terrains, Immeubles	2 695
Frais acquisition & expropriation	51
Etudes & honoraires	2 078
Etudes phase opérationnelle	885
Maitrise d'oeuvre	621
Autres honoraires de réalisation	480
Imprévus, actualisation & révision	92
Travaux viabilisation et construction	8 540
Démolition/Désamiantage	350
VRD et Espaces verts	6 386
Aléas & révision	1 803
Frais de gestion, Commercialisation, Divers	700
Frais de communication et de commercialisation	400
Assurances	70
Frais juridiques	80
Entretien espaces publics et divers	150
Impôts et taxes	230
Impôts fonciers	200
Autres taxes	30
Rémunération Société	1 784
Rémunérations forfaitaires	1 090
Rémunération proportionnelle sur les travaux (4%)	455
Rémunération proportionnelle sur commercialisation (3%)	239
Frais financiers	341
Réalisation silos parking et réseau de chaleur	15 382
Parkings silos (Toutes dépenses confondues)	10 569
Réseau de chaleur (Toutes dépenses confondues)	4 813
2 RECETTES	31 800
Cessions de charges foncières	8 168
Cessions d'ouvrages silos parking et réseau de chaleur	15 382
Parkings silos	10 569
Réseau de chaleur	4 813
Participations	8 250

Annexe 9 : Convention de portage Territoire 25 - Ville de Besançon



NPRU GRETTTE

Reçu le

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

23 SEP. 2022

Entre :

sedia - Siège

D'une part,

La commune de BESANCON, représentée par sa Maire en exercice, Madame Anne VIGNOT, régulièrement autorisée à signer la présente convention de portage conformément à l'article L 300-3 du code de l'urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mai 2022,

Dénommée ci-après « la Ville »

Et d'autre part,

La société Territoire 25, Société Publique Locale au capital de 2 027 600 €, dont le siège social et les bureaux sont situés 6, rue Louis Garnier à Besançon, inscrite au Registre du Commerce de Besançon sous le numéro 539 426 114, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Denis LEROUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 21 septembre 2021, dûment habilitée pour intervenir aux présentes par délibération du Conseil d'Administration du 21 septembre 2021.

Dénommée ci-après « la SPL »

PREAMBULE :

Le mandat permet aux collectivités territoriales de confier à une personne publique ou privée (le mandataire) le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte à l'achat et la revente de biens fonciers ou immobiliers (dans le respect des dispositions réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce).

La Ville de Besançon a engagé une opération de renouvellement urbain sur 3 sites contigus Grette - Brulard – Polygones, d'une superficie totale de 30 ha environ situés entre le centre ancien et les zones d'extension périphériques de Besançon.

L'ensemble représente une opportunité d'offrir une plus grande cohérence urbaine à cette partie de la Ville tout en conciliant développement et mise en valeur des espaces naturels. Anciens sites militaires en friche et ancien quartier de logements sociaux aujourd'hui déconstruit, les terrains représentent une opportunité pour la municipalité de refaire la ville sur la ville. Afin de déterminer le projet de renouvellement urbain pour ces sites, une étude urbaine a été lancée et confiée au groupement piloté par Michel Guthmann Architecte Urbanisme (MGAU) pour concevoir et organiser spatialement un programme et fixer les règles issues du projet urbain à intégrer au PLU (zonage, règlement, OAP...).

La mise en œuvre sera vraisemblablement phasée et une partie du périmètre pourra être concédée.

Le quartier Grette, composante du périmètre de cette étude urbaine, est intégré au Projet de Renouvellement Urbain du Grand Besançon, en tant que quartier d'intérêt régional qui fait l'objet d'une convention ANRU soumise au Conseil Communautaire du 15 novembre 2018 et signée le 24 juin 2019.

La convention ANRU prévoit que le quartier prioritaire Grette fasse l'objet d'une stratégie d'attente après la déconstruction et avant la reconstruction d'un nouveau quartier.

Ainsi, après les travaux de déconstruction des 500 logements portés par LOGE.GBM, la Ville de Besançon doit aujourd'hui assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de « paysagement d'attente » sur les emprises laissées libres dans l'attente de la définition du projet urbain.

Compte tenu du contexte, le principe d'une acquisition des emprises foncières de LOGE GBM par la Ville apparaît souhaitable pour assurer la maîtrise foncière des projets à venir.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de définir dans quelles conditions la Ville confie à Territoire 25 le portage immobilier des biens dans l'état indiqué par Loge.GBM.

Le terrain a fait l'objet d'investigations par Loge.GBM, lesquelles ont conclu à la présence de :

- pollution hydrocarbure (localisée par Loge.GBM)
- fondations profondes des anciens bâtiments démolis

Dans le cas où l'urbanisation et l'aménagement nécessiteront des interventions spécifiques, le coût de ces interventions serait porté par le propriétaire final du site.

Article 2 : Engagements des parties.

La Ville et Territoire 25 s'engagent à respecter les conditions et modalités de la présente convention.

Territoire 25 s'engage :

- à acquérir à LOGE.GBM son foncier libéré de toute construction, cadastré section DT n° 53-58-59-61-62-71 au prix de 1 369 533 € HT tel que validé dans la convention passée avec l'ANRU le 24 juin 2019,
- à assurer la gestion transitoire du bien jusqu'à la rétrocession à la Ville de Besançon ou à tout opérateur désigné par elle à l'échéance de la convention.

Pendant la durée du portage, la SPL :

- assurera l'entretien courant, le nettoyage, la surveillance et la mise en sécurité des fonciers en attente,
- autorisera la Ville de Besançon à réaliser les travaux de paysagement d'attente, et, le cas échéant, à réaliser des animations telles que prévues dans le cadre de l'étude urbaine

La Ville s'engage notamment :

- à garantir le rachat des biens acquis par la SPL, qu'il y ait concession ou non au-delà de la durée de la convention de portage, par elle ou par toute personne qu'elle désignera dans les conditions définies par celle-ci,
- à régler à la SPL les sommes dues au titre de la présente convention et à inscrire au budget les crédits nécessaires.

Article 3 : Durée de la convention.

La durée de la convention est fixée à 4 ans.

Elle est constituée par la période séparant d'une part la signature de l'acte réalisant la vente au bénéfice de la SPL et, d'autre part, la signature de l'acte de rétrocession.

La durée pourra être prorogée par voie d'avenant.

Article 4 : Condition d'acquisition par la SPL.

L'acquisition sera effectuée par la SPL au prix de de 1 369 533 € HT, TVA en sus au taux de 20 %, soit un montant total TTC de 1 643 439,80 € TTC.

Il est ici précisé que la vente par LOGE.GBM sera opérée en TVA au taux ordinaire en vigueur, dans l'objectif de récupération de la TVA acquittée pour les frais de démolition par Loge.GBM.

Vientront s'ajouter aux dépenses ci-dessus : les frais consécutifs à la réalisation de l'acquisition (notaire, publicité...).

Article 5 : Conditions financières de la convention.

La Ville prend en charge les frais de gestion et de portage.

La SPL facturera annuellement à la Ville :

- à frais réels l'ensemble des charges de gestion : impôts et taxes, assurances, entretien, gardiennage...
- en forfait la rémunération de la SPL au titre de la gestion « patrimoniale » soit 6 000 € HT.

Article 6 : Modalités financières du rachat.

Dans le cadre des engagements des parties, la Ville de Besançon s'engage à racheter les biens à la SPL T25 dans le cas où la concession d'aménagement ne serait pas confiée à T25.

Dans ce cas, le prix global du rachat comportera :

- le prix d'acquisition de 1 369 533 € HT TVA en sus, assorti des frais consécutifs à l'acquisition (frais de notaire) et au rachat,
- les frais financiers du portage : la SPL s'engage à consulter différents organismes bancaires afin d'obtenir un coût de prêt bancaire performant. Les frais financiers sont estimés à 108 k€ pour une durée de 4 ans (prêt CDC).

Article 7 : Modalités de gestion des biens.

La SPL assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage.

La SPL assurera l'intégrité du terrain acquis, en mettant en œuvre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter les occupations illégales.

Article 8 : Résiliation.

En cas de non-respect des obligations prévues dans la présente convention par l'une ou l'autre des parties, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans un délai de 2 mois, la présente convention sera résiliée.

En cas de résiliation de la présente convention, la commune s'engage sous trois mois à racheter ou garantir le rachat, par un tiers des biens, qui auront été acquis par la SPL selon les conditions et modalités de portage fixées à l'article 6 de la présente convention.

Article 9 : Litiges.

Tout litige relatif à l'interprétation de la présente convention, qui ne saurait être résolu à l'amiable, sera de la compétence exclusive des Tribunaux de Besançon.

Fait en deux exemplaires originaux, le **29 JUN. 2022**

Pour la Ville de Besançon

Pour la Maire et par délégation,
Le Conseiller Municipal Délégué à l'Urbanisme,
aux opérations d'aménagement,
à l'autorisation du droit des sols,



Aurélien LAROPPE

Pour Territoire 25

Le Président Directeur Général,



Monsieur Denis LEROUX