

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

LE CLOS DU MARAICHER
SEVREMOINE/ LE LONGERON

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

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

Entre

La Commune de SEVREMOINE, représentée par Monsieur Didier HUCHON, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du xxxx,

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La Société Alter Public, Société Publique Locale dont le siège social est situé à Angers, 48C Boulevard du Maréchal Foch, Société Anonyme Publique Locale au capital de 400 000 € inscrite au Registre du Commerce d'Angers sous le numéro 528 848 153,

Représentée par Madame Florence DABIN, Présidente de la Société, nommée à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 3 novembre 2021 et des pouvoirs qui lui sont conférés.

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

D'autre part.

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	6
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	6
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE.....	6
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6 - ASSURANCES	10
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	11
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	11
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	12
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	13
ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS	13
ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	13
ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION	14
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES.....	15
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	17
PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	19
ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	19
ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS.....	20
ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	21
ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS	22
ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	22
PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	24
ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	24
ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	24
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	25
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	26
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	29
ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	29
ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES.....	29
ARTICLE 27 - PENALITES	29
ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	30
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	30
ARTICLE 30 - DOMICILIATION.....	30
ARTICLE 31 - INTERPRETATION.....	30
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	31
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES.....	31
Pièces annexées	32
Annexe 1 : Périmètre de l'opération.....	33
Annexe 2 : Programme prévisionnel global de l'opération.....	34
Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel	35

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

Acquise en 2015 par la collectivité, la propriété située rue du Général de Gaulle au cœur du Longeron est une vaste propriété de plus de 5 700 m² qui comprend une ancienne maison à l'abandon et un important espace enherbé ponctués de fruitiers.

La commune de Sèvremoine envisage de réaliser un projet d'habitat sur cette parcelle concernée dans le Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dite de « La Marzelle ».

Cette OAP précise les principes d'aménagement en vue de dessiner un projet cohérent avec le tissu urbain existant au Longeron : desserte du cœur de la parcelle, connexion inter-quartier, objectif de production de logements et enfin la préservation du patrimoine naturel et paysager constitué par les arbres et le mur d'enceinte.

Afin de construire un nouveau projet d'aménagement coconstruit avec la population, une concertation est menée depuis novembre 2024. Les différents ateliers organisés ont permis de mettre en évidence des objectifs communs :

- Un quartier de logements diversifiés : lot libre/accession à la propriété, location-accession, locatif public
- Une organisation du stationnement plutôt basée sur les parcelles et non sur l'espace public
- Une voirie en sens unique
- Le maintien de la maison Angibert
- Des espaces verts autour du puits et des arbres remarquables

Ainsi, en avril 2025 une première esquisse a permis de projeter 14 logements : lots libres de plein pied ou R+1 en accession ou en locatifs. Les parcelles en accession ont une surface moyenne de 348 m² et de 205 m² pour la location. La collectivité a par la suite choisi de céder 795 m² de cette propriété dont la maison Angibert.

Dans la perspective de la mise en œuvre de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, il a été décidé par délibération du conseil municipal de la commune de Sèvremoine en date du XXXX, d'élaborer et de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme et de désigner Alter Public en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la mise au point et réalisation de cette opération d'aménagement.

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

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

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

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

conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires d'Alter Public sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société et ne sont pas reprises dans la présente concession.

La commune de Sèvremoine est actionnaire, conformément à la délibération en date du 25 février 2016, de la Société Publique Locale ALTER Public. En application de l'article L. 327-1 du Code de l'urbanisme, cette société exerce son activité exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres.

Compte-tenu du statut de Société Publique Locale d'ALTER Public, le présent contrat est conclu dans le cadre de prestations intégrées de quasi-régie ne nécessitant pas la mise en œuvre d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, conformément aux dispositions de l'article L. 2511-1 du Code de la Commande Publique

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

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

La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la mise au point et la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Le Clos du Maraîcher dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers pressentis ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date du XXXXX.

1.2. Cette opération s'inscrit, à ce stade du projet, dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ, et à cette étape de la réflexion :

- environ 13 logements, la maison Angibert ayant été retirée du projet mais demeurant un élément à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement.

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

Le programme global des constructions et des travaux de l'opération sera précisé en fonction du Dossier de Création de ZAC et du Programme des Equipements Publics (PEP) qui sera approuvé lors du Dossier de Réalisation de ZAC ou dans le cadre d'un permis d'aménager lors du dépôt du permis.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexes 2 et 3 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

2.1. La préparation des dossiers administratifs nécessaires à la réalisation du projet suivant les modes de réalisation retenus (ZAC ou PA) et les besoins en matière foncière : dossier de création et réalisation de ZAC (Programme des Equipements Publics, Programme Global des Constructions), ou tous autres outils à mettre en œuvre et le cas échéant, la préparation d'un dossier de déclaration d'utilité publique ;

2.2. Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

Gérer, sauf cas particuliers convenu avec le concédant, temporairement les biens acquis. Précision faite que tout patrimoine immobilier initialement affecté à de l'habitat sera acquis par le concessionnaire après relogement et démolition par le propriétaire bailleur-vendeur ;

Les procédures de classement ou de déclassement de domaine public étant de la compétence du concédant, le concessionnaire adressera préalablement un courrier de demande pour chaque classement ou déclassement à la collectivité. Le concessionnaire prendra à sa charge la réalisation du ou des

documents d'arpentage correspondants et planifiera ses demandes en tenant compte des délais de procédure dont il reconnaît avoir connaissance.

- Le concessionnaire fera établir en tant que de besoin un plan et un état parcellaire de tout ou partie des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de concession ainsi que des terrains et immeubles bâtis limitrophes qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet de la présente concession.

2.3 Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- *Dans le prolongement des études déjà réalisées par la commune de Sèvremoine, le concessionnaire conduira les études d'urbanisme, techniques administratives et financières pour la mise en œuvre opérationnelle du projet.*
- *Il préparera, le cas échéant, les dossiers administratifs nécessaires à la réalisation du projet, suivant les modes de réalisation retenus (ZAC et PA) et les besoins en matière foncière : dossier de création et de réalisation de la ZAC, projet de Programme d'Equipements Publics (PEP), ou tous autres outils à mettre en œuvre.*
- *Pendant le déroulement du projet, le concessionnaire mènera les études spatiales ou thématiques, utiles à vérifier ou orienter les décisions opérationnelles du projet et parfaire l'aide à la décision du concédant. Il pourra être amené à proposer éventuellement des modifications de programme avec leur prévisionnel financier.*
- *Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction.*
- *Les études nécessaires aux déclarations de projets, DUP, le cas échéant.*
- *Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.*

2.4 Libérer les sols et procéder à toute investigation technique ou administrative nécessaires et notamment :

Démolir, le cas échéant, les bâtiments ou infrastructures existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement, outre le patrimoine habitat démolé préalablement à son transfert de propriété.

Mener les sondages et vérifications techniques utiles et préalables à la reconversion des terrains.

2.5 Aménager les terrains et réaliser ou restructurer les équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public et notamment :

- *réaliser ou restructurer tous les équipements ou aménagement d'espaces publics concourant à l'opération globale d'aménagement, et permettant d'équiper les nouveaux îlots à construire ou îlots à restructurer. Ces équipements sont précisés au programme de l'opération figurant à l'annexe 2 de la présente convention, et budgétés au bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 3*
- *A ce titre le concessionnaire est autorisé à réaliser des travaux sur le domaine public concourant à l'objectif global de l'opération.*

2.6 Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Pour le périmètre du projet situé en PA ou en ZAC, le cas échéant, ces actions seront réalisées aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

Pour ce faire le concessionnaire devra :

- *Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles.*
- *Compléter le cahier des charges de cession de terrain par un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et programmatiques.*
- *En tenant compte des contraintes d'ordonnancement et du programme global, soumettre et présenter au concédant la proposition d'allotissement en habitat privé et social.*
- *Solliciter les promoteurs et bailleurs, préparer les éventuels appels à projets, négocier et assurer le suivi des modalités techniques et financières de concrétisation des programmes par les acquéreurs.*
- *Préparer les documents contractuels de vente et signer tout acte afférant aux transactions foncières de droits à construire.*
- *Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la collectivité et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code, pour tout projet situé en ZAC. Concernant les projets situés dans le périmètre de la présente concession mais en dehors du périmètre de ZAC, négocier ces participations préalablement à un projet de construction ou d'aménagement.*
- *Assurer les étapes préalables aux dépôts de permis de construire à savoir : mener les dialogues et échanges techniques avec le maître d'ouvrage et son concepteur pour assurer le respect des prescriptions du cahier des charges lors de l'élaboration du programme soumis à permis de construire, saisir la collectivité pour l'obtention de l'avenant au CCCT, dresser le visa de l'aménageur complété de celui de l'architecte en chef (maîtrise d'œuvre urbaine) avant dépôt de permis, présenter à la collectivité le projet préalablement au dépôt du permis de construire.*

2.7 Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion générale du projet, d'animation et de coordination des acteurs amenés à participer à l'opération dans son ensemble et permettre notamment :

- La cohérence dans la concrétisation du projet :

Au fur et à mesure de l'avancement du projet, l'Aménageur, avec l'appui de la maîtrise d'œuvre urbaine s'assure du respect des principes généraux d'origine explicités par le schéma directeur retenu pour le quartier. Il s'assure de la cohérence du projet dans son ensemble, des différents programmes construits les uns à côté des autres et des programmes des équipements publics des collectivités. Il mène la coordination et recherche la cohérence urbaine et fonctionnelle notamment des franges du projet ; des interfaces avec d'autres projets.

- La conduite générale du projet urbain :

Tout au long du déroulement de l'opération, le concessionnaire assure une complète information de la collectivité sur les conditions de déroulement de l'opération et rend compte aux différentes instances et réunions proposées par le concédant.

Il assure la mise en place et le suivi de toutes les dispositions techniques, administratives et financières utiles à la réalisation des actions qui lui sont confiées : respect des obligations administratives, obtention des

autorisations, anticipation des procédures, mise au point des dossiers et demandes d'autorisation, même pour des procédures de compétence collectivité mais ayant trait à son activité d'aménageur.

Il assure la coordination des différents opérateurs intervenant sur le site du projet tant pour la mise en œuvre des travaux dont il a la maîtrise d'ouvrage que pour la concrétisation des programmes immobiliers à construire et réalisés par d'autres maîtres d'ouvrages ou concessionnaires.

2.8 La mission de suivi et gestion administrative et financière de l'opération :

- ♦ Le concessionnaire réalisera un tableau financier de l'opération avec le prévisionnel, l'actualisation poste par poste pour les réunions de coordination générale.
- ♦ Il assurera la planification, la gestion et le suivi lié au régime des subventions en lien avec la collectivité, l'information annuelle sur les subventions reçues et leur utilisation.
- ♦ Il établira conformément aux dispositions prévues par les articles 17-18 et chaque année les documents du Compte Rendu Annuel à la Collectivité – CRAC.
- ♦ Il tient constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; il négocie et contracte les moyens de financement les plus appropriés.
- ♦ D'une manière générale, il assure l'ensemble des tâches de gestion administrative et financière et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération.

2.9 Missions de concertation, de communication et de promotion du projet :

Le concessionnaire accompagnera la collectivité dans ses actions de concertation, communication et promotion du projet, objet de la présente convention et notamment :

- ♦ dans la mise en œuvre, le cas échéant, d'une concertation pendant la réalisation du projet ;
- ♦ dans la mise en place des moyens efficaces pour assurer la promotion et la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;
- ♦ dans la mise à disposition de supports écrits et graphiques pour animer les manifestations organisées par la ville ; participer à ces manifestations, le cas échéant ;
- ♦ assurer l'information de proximité aux riverains lors des travaux d'aménagement.

Les documents supports utiles à cette action de communication seront à la charge du bilan d'aménagement.

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 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

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

- a) **recueillir l'accord des collectivités** ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme prévisionnel joint en annexe 2 et qui serait à finaliser et à approuver avec un dossier de création de ZAC, de réalisation de ZAC, de lotissement le cas échéant, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

- b) **contribuer à l'obtention des autorisations administratives** éventuellement rendues nécessaires pour que le projet retenu soit conforme aux documents d'urbanisme permettant sa réalisation et notamment celles relatives au droit des sols pour laquelle la compétence est attribuée à la communauté d'agglomération ;
- c) **soumettre à l'approbation de son organe délibérant** les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération et à l'application de la présente concession ;
- d) **céder à l'Aménageur les terrains** dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- e) **réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération** mentionnés à l'annexe 2, qui ne seraient pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur sera consulté par la collectivité concédante sur le programme, fiches de lot et avants projets notamment, avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels pour les intégrer dans sa recherche de cohérence et coordination ;
- f) en 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, Département, 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 ;
- g) **prononcer la clôture de l'opération** dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

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

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

Sa durée est fixée à 10 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

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

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités. L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

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

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

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

7.1. Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

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

7.2. Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, Sèvremoine, concédant et titulaire du droit de préemption, pourra déléguer au concessionnaire le droit de préemption urbain (simple ou renforcé) à l'occasion de l'aliénation d'un bien dont l'acquisition est nécessaire à l'opération. Cette délégation prendra la forme d'un arrêté de délégation émanant du Maire de Sèvremoine ou de son représentant.

Les biens fonciers acquis préalablement par le Concédant, ou par toute autre collectivité territoriale, par voie de préemption, ou par tout autre biais, seront, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur à un prix correspondant à leur valeur vénale (laquelle sera déterminée après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux), sauf en cas d'un éventuel apport en nature de foncier par le Concédant, lequel sera prioritairement effectué sous forme d'une cession à titre gratuit.

7.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession situé en ZAC.

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

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

7.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

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

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

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

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

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

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

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

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

8.1 Les équipements prévus aux articles 2-c et 2-d ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

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

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

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

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

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la Commande Publique.

Le concédant sera représenté avec voix délibérative au sein de la commission des marchés ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L' OPERATION

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

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

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

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

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

10.3 Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en annexe 2.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

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

12.2 L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

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

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

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

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

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

12.4 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

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

ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION

13.1 Dans le périmètre de ZAC ou de PA

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC ou du PA, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2.

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 12 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

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

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les opérations de remise des ouvrages comprennent deux phases :

- Opérations Préalables de Réception (OPR), avant réception de l'ouvrage par l'aménageur. La signature du PV de réception par l'aménageur auprès de ses entreprises vaut autorisation de mise en service de l'ouvrage.
- Acceptation par la collectivité concédante de la remise d'ouvrage au vu du(des) dossier(s) de remise d'ouvrage transmis par l'aménageur après mise en service de l'ouvrage.

14.2 Lorsque les ouvrages sont achevés, l'aménageur organise une visite préalable aux Opérations Préalables de Réception (OPR) avec les futurs services gestionnaires et services experts de la collectivité, afin de recueillir leurs observations sur la réalisation, tant en termes de réserves que de problématiques de gestion future.

Après communication par les entreprises des plans de recatement vérifiés par le maître d'œuvre, la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être remis sont invitées aux OPR pour formuler toutes réserves relatives aux malfaçons ou à l'inachèvement de l'ouvrage, avant la réception de l'ouvrage prononcée par l'aménageur auprès des entreprises qui l'ont réalisé.

Les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux OPR.

Dans le cas où des ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement ont vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, ces autres collectivités seront également invitées aux OPR.

14.3 La remise des ouvrages ou parties d'ouvrages auprès :

- des concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés,
- des collectivités pour lesquelles des ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés auraient vocation à entrer dans leur patrimoine,

sera opérée dès leur achèvement par la Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour.

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

La remise d'ouvrage permet à la collectivité de :

- constater l'intégration de l'ouvrage dans son patrimoine et ainsi de pouvoir procéder à l'amortissement des dépenses correspondantes ;
- s'agissant des voiries, classer l'assiette foncière en Domaine Public et intégrer le linéaire créé dans sa demande de Dotation Globale de Fonctionnement ;
- lorsqu'une participation pour remise d'ouvrage est prévue dans la convention de concession, déclencher son versement pour récupérer le montant de la TVA versée.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard dans les deux mois qui suivent, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis l'ensemble des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux, à savoir :

- le(s) plans(s) de récolement de l'ouvrage de classe A, tels que transmis préalablement aux OPR, ou complétés à la suite de celles-ci. Il est rappelé que doit figurer sur les plans de récolement toute modification apportée par les travaux.
- une fiche descriptive et estimative de l'ouvrage transféré, indiquant le montant total réglé à l'entreprise de travaux pour la réalisation de l'ouvrage et le répartissant quantitativement et financièrement en grands postes de matériaux suivant fiche type fournie par la Collectivité.
- le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) relatif à l'ouvrage, comprenant les notes de calcul et spécifications techniques des composantes de l'ouvrage, les rapports de contrôles, d'essais et d'inspection, les fiches techniques de chaque matériau mis en œuvre, les fiches d'agrément correspondantes, et tous schémas, vues en plan, coupes ou profils nécessaires pour la compréhension de l'ouvrage.
- le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO), à savoir tous les documents complémentaires relatifs aux fonctionnement, modalités et périodicité d'entretien, accès aux ouvrages, mesures de sécurité, entretien des ouvrages annexes, etc.
- en cas d'ouvrage soumis à garantie décennale, attestations d'assurance décennale de l'(des) entreprise(s) - concernée(s).

Selon la nature des ouvrages, le concédant pourra demander au concessionnaire la fourniture de documents complémentaires nécessaires au contrôle de la conformité, de la qualité, de la sécurité ou de la pérennité des ouvrages remis.

L'acceptation par la Collectivité de la remise d'un ouvrage sera formalisée par signature, au plus tard dans les trois mois suivant la remise du dossier, d'un Procès-Verbal (PV) de remise d'ouvrage, avec ou sans réserve.

14.5 En cas de réserves émises par la Collectivité sur le PV au vu du dossier de remise d'ouvrage, l'aménageur, seul responsable des suites à donner et des moyens à mobiliser pour répondre aux observations et réserves du concédant et des autres gestionnaires dans le délai de garantie de parfait achèvement, tiendra régulièrement informée la Collectivité concédante sur le déroulement de la levée des réserves.

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

14.7. Lorsqu'une participation pour remise d'ouvrage est prévue dans la convention de concession, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », dans les délais correspondant aux indications des CRACs, précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- Identification de l'ouvrage
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - o coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - o coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - o coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - o autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives,
 - o Identification de l'ouvrage.
- Le montant de la participation du concédant affectée au financement du coût de l'ouvrage,
- Le montant de la TVA appelée par l'aménageur sur ce financement, éligible au FCTVA en application de l'article L 1615-11 du CGCT.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

15.1. Maintenance et réfection des ouvrages :

Les interventions de maintien en l'état de l'ouvrage sont transférées au moment de la signature du PV de remise d'ouvrage au concédant et autres personnes compétentes, qui exerceront pleinement leurs obligations de propriétaires des ouvrages, en assurant notamment la garde et le fonctionnement.

Exception faite durant la durée de levée des réserves de tout ou partie d'ouvrage dont la collectivité attend des reprises suite à :

- Des défauts de conception
- Des défauts de malfaçon
- Des défauts de finition

15.2. Entretien :

La gestion courante de l'ouvrage est transférée au concédant et autres personnes compétentes **au moment de la réception valant mise en service de l'ouvrage.**

Pour les espaces verts cette reprise en gestion au moment de la mise en service comprend :

- le nettoyage et entretien des revêtements ;

- le nettoyage et entretien des matériels (réseau d'arrosage automatique par exemple) ;
- le nettoyage des mobiliers ;
- le vidage des corbeilles ;
- l'entretien des espaces végétalisés (tontes gazon par exemple), à l'exception des plantations sous garantie de reprise par les entreprises d'espaces vert.

Pour les réseaux d'eaux usées, d'eau potable et d'eaux pluviales (y compris bassin d'orage) :

- l'entretien des réseaux et équipements techniques : dès l'achèvement du délai de garantie de parfait achèvement du réseau et de la voie d'assiette en phase provisoire ;
- l'aménageur devra la mise à niveau des équipements tels que tampons de regard, bouches à clé, dans le cadre de la réalisation de la voirie définitive.

15.3. Reprise des mobiliers vandalisés ou volés

Les reprises sont transférées au concédant et autres personnes compétentes **au moment de la signature du PV de remise d'ouvrage.**

15.4. Les contrats d'énergie ou de fluides :

A partir de la réception valant mise en service de l'ouvrage, les contrats, et en particulier ceux liés à la fourniture d'énergie et de fluides, ne sont plus à la charge de l'aménageur, qui prendra la responsabilité de fermer les compteurs.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

L'entretien des terrains nus viabilisés sera effectué par l'aménageur jusqu'à leur vente.

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

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

16.2 Dans le périmètre de ZAC

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

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

En application de l'article 2 du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

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

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 16.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

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

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

16.5 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 109 500 € (TVA éventuellement due en sus), dont 50 000 € HT au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant.

L'apport par la Collectivité des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale de 4 963 m², figurant au cadastre de la Collectivité sous le numéro 179AK519 (anciennement 179AK202 pp), évalués par la collectivité à 59 500 € en 2025 suite à la vente de la maison Angibert; ces terrains seront apportés à l'opération.

○ **Affectation**

Ce montant est affecté pour partie à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'article 14 (point 1) ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'article 14 (point 1).

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

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

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

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux indiqué dans la convention financière qui le lie avec la Banque des Territoires, après accord de la collectivité.

ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et 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.

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 juin de l'année n+1 pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.1 et 12.1 ci-avant,
- 4°/ un état cumulé et de l'année écoulée des surfaces de plancher consommées et restant à consommer en regard de la surface de plancher prévue à la concession,
- 5°/ 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,

6°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5,

7°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

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

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

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur d'Alter Public.

ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

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

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 3 des présentes, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après,
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 16.3 et 16.4 ci-avant.

18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-avant.

18.3 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 la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt.

ARTICLE 19 - 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 18, 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.

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

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir leurs 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 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

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

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

20.2.1. Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2.1. :

- la rémunération est de 5 % des dépenses réglées du poste acquisition y compris les frais.
- les transactions opérées pour une valeur symbolique seront prises pour leur valeur estimée par France Domaine (estimation vénale), sans rémunération de l'aménageur.

20.2.2. Pour les tâches de conduite générale de projet, de suivi et gestion administrative et financière de commercialisation prévues par les articles 2.6., 2.7., 2.8. et 2.9 :

- un forfait annuel de 3.5k € HT sur la base de la durée du contrat.

Les échéances d'imputation de ce forfait annuel sont semestrielles et fixées comme suit :

- 100% au 1^{er} juillet.

20.2.3. Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat :

- un montant forfaitaire de 3k € HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

20.3. Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus, dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.4 ci-dessus, ou enfin dans le cas d'une modification des missions décrites à l'article 2.

20.4. Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Il s'agit donc d'un forfait global de rémunération de conduite de projet de 38 k€HT, le présent forfait étant envisagé pour les 10 ans du Traité de Concession, en cas de résiliation ou dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait inférieure, le restant dû sera payé suite à l'envoi du bilan de clôture du Traité de Concession.

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

ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

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

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

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

22.1. Résiliation simple - rachat

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

22.2. Résiliation pour faute - déchéance

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

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

22.3. Autres cas de résiliation unilatérale

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

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

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

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

ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

23.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16.4 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

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

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

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

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

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

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

23.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

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

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

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

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

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

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

23.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 24.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 14 ci-avant.

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

24.1 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 20.2 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 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

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

24.2. 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 27 sur les pénalités.

24.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

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

24.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

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

EN EMPLOIS :

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

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.

24.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

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

La Collectivité devra à l'Aménageur une indemnité égale à l'équivalent d'une année de la rémunération moyenne dont Alter Public se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues jusqu'à l'expiration de la concession d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA ;

La rémunération de toute année commencée étant en outre due au *prorata-temporis*.

24.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

24.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22.2

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 24.2 ci-dessus.

24.4 Modalités de règlement

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

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

24.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

25.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (annexe n°1) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (annexe n° 3).

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

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

25.3 Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

25.4 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.

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

25.6 Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation pour des raisons extérieures aux parties, l'Aménageur s'engage à accepter cette réduction et à restituer au Concédant les sommes non nécessaires qui auraient déjà été versées.

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 27 - PENALITES

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur

supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

Il est en outre convenu qu'après un délai de 3 ans suivant la clôture de l'opération, après accord des archives départementales, le concessionnaire reversera au concédant, ce qu'il accepte expressément, tous les documents et pièces afférentes à cette opération.

ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

ARTICLE 30 - DOMICILIATION

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

Caisse des Dépôts, Trésorerie Générale, 1 rue Talot BP 84112 49041 Angers cedex 01

Code banque 40031

Code guichet 00001

N° de compte 0000386626V

Clé RIB 16

Iban FR7140031000010000386626V16

BIC CDCGFRPPXXX

ARTICLE 31 - INTERPRETATION

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

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 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 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDEANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne le Maire de la commune de Sèvremoine, avec faculté de déléguer 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 - REGLEMENT DES LITIGES

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

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur
La Présidente, Florence DABIN

Pour la Collectivité concédante
Le Maire, Didier HUCHON

Pièces annexées

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération
- Annexe 2 : Programme prévisionnel global de l'opération
- Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe 4 : Echancier prévisionnel

Annexe 1 : Périmètre de l'opération



En bleu, le périmètre de la propriété cédée par la collectivité en amont de la concession



Extrait du PV transmis au service de la publicité foncière suite à la réalisation du Document d'arpentage du 22/10/2025

Annexe 2 : Programme prévisionnel global de l'opération

L'analyse du site

Le projet est situé en plein cœur d'une zone urbanisée et en interface directe avec une maison de maître. Son emplacement et son contexte sont stratégiques, la complexité du projet réside dans son intégration au cœur de ce clos et le cadre bâti environnant.

Une analyse fine des études déjà menées et des documents en possession de la mairie sera nécessaire afin d'appréhender toutes les contraintes du site et de proposer les études complémentaires nécessaires permettant de s'assurer des possibilités d'urbanisation du site au vu des potentielles contraintes environnementales (biodiversité, sols, sous-sol, etc.)

Les enjeux du projet

Suite aux réflexions déjà menées avec la population, la conception d'un parcellaire sera finalisée afin d'intégrer les conclusions des études préalables pour assurer notamment :

- une réflexion sur la typologie des logements proposés (lots individuels, logements intermédiaires) en fonction des besoins et des demandes de la population ;
- une variété de taille des parcelles pour répondre à l'ensemble des demandes ;
- des formes de parcelles permettant une orientation privilégiée suivant le parcours du soleil ;
- des implantations de constructions réglementées évitant les vis-à-vis ;
- une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sur chaque lot ou îlot.

La qualité des espaces communs créés sera un point crucial du fait de la présence du puits et comprendra :

- la création d'une trame de cheminements doux à travers le projet, en interne et en liaison avec l'existant ;
- du stationnement regroupé et suffisant en fonction du nombre et des dimensions des logements ;
- un cadre paysager existant et à renforcer, en traitant notamment les franges du projet afin d'intégrer le nouveau quartier dans son environnement ;
- un parcours aérien des eaux pluviales favorisant si possible l'infiltration et créant des espaces de gestion des eaux mis en valeur et paysagers.

Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel

Le Longeron Sèvremoine à

BILAN PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2025

en k€ HT

DEPENSES	Bilan Approuvé au	Avancement financier : règlements au 31/12/2025		Bilan actualisé au 31/12/2025
			Prévu au-delà	
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	0	0	4	4
Impôts & autres charges foncières	0	0	6	6
Total 1	0	0	10	10
ETUDES				
Etudes opérationnelles	0	0	32	32
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	0	0	30	30
Total 2	0	0	62	62
TRAVAUX				
Libération des sols	0	0	5	5
Travaux Aménagement	0	0	240	240
Gestion et Entretien	0	0	13	13
Divers & imprévus	0	0	8	8
Total 3	0	0	266	266
FRAIS FINANCIERS	0	0	26	26
CONDUITE DE PROJET	0	0	38	38
AUTRES FRAIS	0	0	1	1
TOTAL DEPENSES	0	0	403	403
RECETTES	Bilan Approuvé au	Avancement financier : règlements au 31/12/2025		Bilan actualisé au 31/12/2025
			Prévu au-delà	
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	0	0	353	353
TOTAL	0	0	353	353
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Remises d'ouvrages	0	0	50	50
TOTAL	0	0	50	50
TOTAL RECETTES	0	0	403	403

Annexe 4 : Echancier prévisionnel

Le Longeron Sèvremoine à

ECHEANCIER PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2025

en K€ HT

DEPENSES	Réalisé au 31/12/2025	Prév N+1 2026	Prév N+2 2027	Prév N+3 2028	Prév N+4 2029	Prév N+5 2030	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
FONCIER								
Acquisitions & Frais d'actes	0	4	0	0	0	0	0	4
Impôts & autres charges foncières	0	1	1	1	1	1	1	6
Total 1	0	5	1	1	1	1	1	10
ETUDES								
Etudes opérationnelles	0	21	5	2	0	1	3	32
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	0	0	12	6	1	6	5	30
Total 2	0	21	17	8	1	7	8	62
TRAVAUX								
Libération des sols	0	5	0	0	0	0	0	5
Travaux Aménagement	0	0	184	0	0	44	12	240
Gestion et Entretien	0	2	1	1	1	2	6	13
Divers & imprévus	0	0	0	0	0	0	8	8
Total 3	0	7	185	1	1	46	26	266
FRAIS FINANCIERS	0	1	6	6	5	4	5	26
CONDUITE DE PROJET	0	4	3	3	3	3	21	38
AUTRES FRAIS	0	0	1	0	0	0		1
TOTAL DEPENSES	0	37	213	20	12	61	60	403
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	0	0	38	38	66	75	136	353
TOTAL	0	0	38	38	66	75	136	353
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Remises d'ouvrages	0	0	20	15	0	15	0	50
TOTAL	0	0	20	15	0	15	0	50
TOTAL RECETTES	0	0	58	53	66	90	136	403