

DEL2018-005



MAIRIE DE PEYMEINADE

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 21 février 2018

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	26

Délibération n° 2018-005 : Aménagement du cœur-ville – ZAC « Espace Lebon » : Choix du concessionnaire

Le Conseil municipal de la Commune de Peymeinade, dûment convoqué le 14 février 2018, s'est réuni le mercredi 21 février 2018 en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Gérard DELHOMEZ, Maire.

PRESENTS : M. Gérard DELHOMEZ - M. Jean-Claude ZEJMA - Mme Nathalie DEWEZ - M. Jean-Marie GUENOT - M. Francis SANCHEZ - Mme Marie-Claude RENARD - M. Rolland MOLINES
Mme Annick TILLIER - M. Gilbert MORANDI - M. Gérard MONCET - M. Claude TILLIER - Mme Nicole KUROTSCHKA (départ à 20h30 avant le vote des délibérations n° 2018-001 à n° 2018-008)
M. Roger CIVALLERO - M. Jean-Marc CODRON - Mme Maryline SAUCE - Mme Patricia BISSON
Mme Aïda AMEUR - Mme Audrey MOUTTÉ - Mme Madeleine LERDA - M. Marc BAZALGETTE
Mme Catherine SEGUIN-KURATLE - M. François DELETANG - M. Philippe SAINTE-ROSE
FANCHINE - M. Pierre FAURET - Mme Catherine LE ROLLE - Mme Eliette TROUCHE.

ABSENTE EXCUSEE AVEC POUVOIR : Mme Béatrice LACROIX.

ABSENTS SANS POUVOIR : M. Renaud BASCHIERA - Mme Myriam COMANDUCCI - Mme Nicole KUROTSCHKA (départ à 20h30 avant le vote des délibérations n°2018-001 à n° 2018-008).

POUVOIR DE : Mme Béatrice LACROIX à Mme Patricia BISSON.

SECRETARE DE SEANCE : M. Gérard MONCET.

COMMUNE DE PEYMEINADE

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 février 2018

OBJET : Aménagement du cœur-ville – ZAC « Espace Lebon » : Choix du concessionnaire

DOMAINE / THEME : Urbanisme

RAPPORTEUR : Jean-Claude ZEJMA

SYNTHESE

A la suite de la création de la ZAC « Espace Lebon » et du lancement de la procédure de concession d'aménagement, une consultation pour le choix du concessionnaire a été engagée. Cette consultation s'est faite en deux temps : candidatures et offres. Elle a permis aux membres de la commission *ad hoc* d'échanger avec les candidats et de faire leur choix sur la base du rapport d'analyse des offres.

L'ensemble des membres de la commission a été unanime sur le choix du candidat pressenti.

Il revient au conseil municipal de se prononcer désormais sur le choix du concessionnaire.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants,

Vu la délibération n°160623-03 en date du 23 juin 2016 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC),

Vu la délibération n° 2017-021 en date du 30 mars 2017 approuvant le bilan de concertation publique,

Vu la délibération n° 2017-022 en date du 30 mars 2017 créant la ZAC « Espace Lebon »,

Vu la délibération n° 2017-031 en date du 30 mars 2017 créant, dans le cadre de la procédure de concession d'aménagement, la commission *ad hoc* pour la consultation de la concession de la ZAC « Espace Lebon »,

Vu les avis de la commission *ad hoc* en date des 24 avril 2017 et 3 novembre 2017,

Monsieur Jean-Claude ZEJMA expose au Conseil Municipal :

Considérant que par délibérations n°2017-21 et n°2017-22, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation publique et créé la ZAC « Espace Lebon »,

Considérant que le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- entre 200 et 220 logements, dont 35% de logements sociaux et une résidence seniors, sur environ 13 000 m² de surface de plancher et répartis entre logements collectifs et logements individuels ;
- environ 2000 m² de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;

- environ 500 m² de surface de plancher dédiée à des équipements publics (police municipale, associations, office de tourisme) ;
- une offre en stationnement public semi-enterré de 190 places ;
- un espace public central et fédérateur composant le quartier ;
- un parc urbain apportant une respiration verte au quartier.
-

Considérant qu'il a été décidé d'en confier la réalisation à un concessionnaire dans le cadre d'une concession d'aménagement prévue aux articles R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme et qu'à cet effet une consultation en deux temps a été engagée : dépôt des candidatures puis dépôt des offres,

Considérant que la phase de dépôt des candidatures a permis à deux candidats de remettre un dossier de candidature avant la date limite fixée au 03 avril 2017 à 12h00 : la SPL Grasse Développement et la SAGEM,

Considérant que le 24 avril 2017 ces candidatures ont fait l'objet d'un examen par les membres de la commission *ad hoc* qui ont autorisé ces deux candidats à déposer une offre après la transmission du dossier de consultation,

Considérant que les deux candidats ont remis une offre avant la date limite fixée au 07 août 2017 à 16h00,

Considérant qu'un premier échange technique a eu lieu avec les candidats le 25 septembre 2017 suivi de leur audition en présence des membres de la commission *ad hoc* en date du 9 octobre 2017, ce qui leur a permis d'apporter toutes les précisions nécessaires et d'ajuster leur proposition suite à la réunion technique ;

Considérant que les offres ont été analysées à la suite de ces échanges et sur la base des critères suivants, énoncés dans le dossier de consultation :

- Méthodologie
- Bilan prévisionnel
- Rémunération du concessionnaire
- Dimensions développement durable, innovation et expérimentation : *intégration des aspects environnementaux, sociaux et économiques pour un aménagement viable, vivable et équitable dans la réalisation de l'aménagement, incluant des aspects innovants voire expérimentaux*

Considérant qu'à l'issue de l'analyse des offres exposée lors de la commission *ad hoc* réunie le 3 novembre 2017, l'ensemble des membres a émis un avis favorable pour le choix de la SAGEM comme futur concessionnaire de la ZAC,

Considérant que ce choix s'est justifié au regard des points suivants :

- Méthodologie :
L'offre proposée est très structurée et exhaustive sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement, de l'accompagnement de la commune et des modalités d'association de la population. La proposition repose sur le positionnement de la commune au centre du dispositif de décision, la mise à disposition d'un savoir-faire et d'expertises rodées aux opérations d'aménagement et la garantie de résultat à partir d'un processus opérationnel maîtrisé. L'équipe opérationnelle proposée est très expérimentée pour ce type de mission de pilotage d'une concession de ZAC.

- Bilan prévisionnel :
Le bilan a été amélioré à l'issue des discussions : le prix de revient est cohérent avec des bases réalistes, bien que dans une moyenne haute pour les prix de vente des charges foncières. Cela engendrera un effort de commercialisation qui a été inclus dans les frais du concessionnaire. Le montant estimatif des travaux de VRD a été respecté et est conforme à l'estimation issue des études préalables.
- Rémunération du concessionnaire :
A l'issue de la négociation, la SAGEM a rectifié sa rémunération et ramené celle-ci à 7% du prix de revient. Les ajustements opérés ont permis de rapprocher le candidat des objectifs souhaités par la commune.
- Dimensions développement durable, innovation et expérimentation
Le processus de concertation publique est exhaustif. Les aspects techniques notamment de labélisation sont largement évoqués (BDM, Effinature, ...). Tous les items liés au développement durable sont largement développés à l'échelle du projet d'ensemble mais aussi des projets de construction. L'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera désignée devra se doter d'experts liés au développement durable. Une réflexion sur le foisonnement des zones de stationnement sera engagée au même titre que la mixité de typologies de logements et de mode de réalisation.

Considérant que, pour les motifs exposés ci-dessus, la SAGEM est le concessionnaire le plus à même de mener à bien l'aménagement de la ZAC « Espace Lebon »,

Considérant qu'un traité de concession d'aménagement doit être signé entre la mairie, en tant que collectivité concédante, et le concessionnaire pressenti afin de déterminer les modalités d'intervention des deux parties conformément à l'article L300-5 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet de traité de concession, établi par la commune et transmis avec le dossier de consultation a fait l'objet d'ajustements par les candidats et notamment la SAGEM tel que joint à la présente délibération,

Considérant que le traité de concession précise les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,

Considérant que le traité de concession définit un bilan financier prévisionnel de la concession faisant apparaître un montant de participation financière de 1 000 000 euros de la commune échelonnée sur 8 ans, soit 125 000 euros/an et d'un apport en nature (foncier) à hauteur de 2 000 000 euros (hors champ d'application de la TVA), au titre des aménagements prévus,

Considérant que conformément à l'article L300-9 du code de l'urbanisme, *« l'organe délibérant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission »*

C'est pourquoi, il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur l'approbation du choix de l'aménageur pour la concession d'aménagement de la ZAC « Espace Lebon » d'une durée de 8 ans, de désigner la SAGEM comme concessionnaire, approuver les termes du traité de concession et d'autoriser Monsieur le Maire à signer le traité de concession.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide de :

- **APPROUVER** le choix de la commission *ad hoc* de retenir la SAGEM en tant que concessionnaire de la ZAC « Espace Lebon » ;
- **DESIGNER**, en qualité de concessionnaire, la SAGEM pour la mise en œuvre de la concession de la ZAC « Espace Lebon » ;
- **APPROUVER** les termes du traité de concession joint à la présente délibération et les documents qui y sont annexés ;
- **APPROUVER** les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- **APPROUVER** le bilan financier prévisionnel de la concession faisant apparaître un montant de participation financière de 1 000 000 euros de la commune échelonnée sur 8 ans, soit 125 000 euros/an et d'un apport en nature (foncier) à hauteur de 2 000 000 euros (hors champ d'application de la TVA), au titre des aménagements prévus ;
- **DIRE** que les dépenses de participation correspondantes seront inscrites aux budgets 2018 et suivants ;
- **AUTORISER** le Maire, ou son représentant, à signer le traité de concession ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à sa mise en œuvre et à accomplir les formalités y afférentes.

VOTE : **POUR :** **19**
 ABSTENTIONS : **7** M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine
SEGUIN-KURATLE - M. François DELETANG - M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - M.
Pierre FAURET - Mme Catherine LE ROLLE - Mme Eliette TROUCHE.

Fait en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Peymeinade, le 21 février 2018

Le Maire,
Gérard DELHOMEZ.



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20180221-DEL2018-005-AR
Date de télétransmission : 27/02/2018
Date de réception préfecture : 27/02/2018



PROJET DE TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT
APPEL A CANDIDATURE POUR LA DESIGNATION D'UN
AMENAGEUR DANS LE CADRE DE LA FUTURE ZAC
« ESPACE LEBON »

COMMUNE DE PEYMEINADE

Commune de Peymeinade - SAGEM
février 2018



Commune de Peymeinade

ZAC "Espace Lebon"

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR
LA REALISATION DE LA ZAC «ESPACE LEBON».**

PROJET

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION.....	8
ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE	9
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ.....	11
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	11
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	12
ARTICLE 6 - ASSURANCES	13
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	14
ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS	15
ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	15
ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	16
ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS	16
ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	16
ARTICLE 13 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION	17
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES	17
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	18
ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	20
ARTICLE 17 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS	21
ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....	22
ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS [Option].....	22
ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	23
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 D'AMÉNAGEMENT	25

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	26
ARTICLE 25 – PRINCIPES d'exécution	29
ARTICLE 26 –MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT	29
ARTICLE 27 - INTERETS MORATOIRES	30
ARTICLE 28 - PENALITES	31
ARTICLE 29 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	31
ARTICLE 30 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	31
ARTICLE 31 - DOMICILIATION	31
ARTICLE 32 - INTERPRETATION	32
ARTICLE 33 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	32
ARTICLE 34 – REGLEMENT DES LITIGES	32

projet

IDENTIFICATION DES PARTIES

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

Notifiée par la Collectivité au concessionnaire le ...

Entre

La Commune de PEYMEINADE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Alpes-Maritimes, ayant son siège social à PEYMEINADE (06530), en l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 210600953, représentée par Monsieur Gérard DELHOMEZ, Maire de la Commune de PEYMEINADE, agissant en vertu d'une délibération en date du ...,

Ci-après dénommée « le concédant » ou « la collectivité concédante »

D'une part,

Et

La société SAGEM, société anonyme d'économie mixte au capital de 12 019 722,50 euros, inscrite au RCS de TOULON (83) sous le n° 311 963 029, dont le siège social est situé 132 rue Le Corbusier à LA GARDE (83), représentée par Monsieur Charles IGNATOFF son Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 8 août 2017

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

D'autre part.

PREAMBULE

L'aménagement du futur cœur de ville et plus particulièrement de l'espace Lebon comprenant l'actuel parking, ses abords et les terrains de l'ancien camping (jusqu'au chemin de St-Marc) fait partie des priorités de l'équipe municipale.

La commune a choisi la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) comme outil pour mettre en œuvre ce projet d'importance. Il s'agit d'une opération d'aménagement pour faire construire, par un aménageur, des logements, des équipements publics et des locaux d'activité/services.

La commune a précisé, par délibération en date du 23 juin 2016, les objectifs poursuivis par ce projet et les modalités de la concertation.

Les objectifs du projet d'aménagement de la ZAC « Espace Lebon » sont les suivants :

- Créer un nouveau quartier en centre-ville ;
- Retrouver une véritable centralité pour le centre-ville en conservant l'esprit village de Peymeinade ;
- Répondre à la demande en logement pour tous ;
- Favoriser le développement des activités commerciales et de services ;
- Retrouver des lieux de rencontres avec des espaces publics accessibles à tous ;
- Améliorer les conditions de stationnement en centre-ville.

Le programme du projet comporte ainsi :

- La construction de logements libres et sociaux et d'une résidence seniors;
- La construction de locaux d'activités (commerces, services) ;
- L'aménagement d'un espace public de qualité ;
- La recomposition du parking Lebon pour majorer sa capacité actuelle.

La ZAC permettra à la commune de maîtriser et suivre au plus près l'évolution du projet d'aménagement qui devra respecter ces objectifs.

Par délibérations en date du 30 mars 2017, le conseil municipal a approuvé le bilan tiré de la concertation publique et décidé la création de la ZAC « Espace Lebon » en approuvant le dossier de création.

Suite à une procédure de dévolution du présent contrat organisée par le concédant en application des articles R. 300-4 à R. 300-11 du code de l'urbanisme, la proposition de la SAGEM a été retenue ainsi qu'il a été décidé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Peymeinade en date du [] rendue exécutoire le [].

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant et dans le cadre des textes et documents en vigueur.

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

Il est précisé que l'aménageur s'engage au titre du présent traité et de ses annexes, dans les conditions économiques et réglementaires convenues à la date de signature de la présente convention, à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC « Espace Lebon » dans le cadre des objectifs tels que définis par le document programme.

La présente concession est menée aux risques de l'aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat. L'aménageur s'engage au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession.

La présente concession 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.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

projet

PARTIE I :

Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement

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 confie à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement « ZAC "Espace Lebon" », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du ...

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation, sur une surface de 2,3 hectares d'un programme prévisionnel global des constructions suivantes :

- Environ 200 logements pour un peu moins de 13 000 m² de surface de plancher dont 35% de type locatif social (incluant une résidence sénior sociale d'une capacité de 30 à 40 logements minimum), le reste étant en accession à la propriété et notamment en accession maîtrisée (environ 20% du nombre de logements total).
- De l'habitat participatif, de l'accession sociale à la propriété ou d'autres formes innovantes d'habitat pourront être envisagées.
- Les stationnements privés seront réalisés dans l'emprise des futurs bâtiments ou en surface de la parcelle pour la partie destinée à accueillir de logements individuels ou groupés.
- Des commerces, services et activités en pied d'immeuble pour un peu moins de 2000 m² de plancher.
- 190 places de stationnement minimum dans un parking public gratuit avec 80 à 100 places semi-enterrées. Les places restantes en surfaces s'intégreront dans l'espace public central qui est le cœur du projet « Espace Lebon ». Il sera traité de manière paysagère pour éviter toute promiscuité avec les cheminements piétonniers.
- Cette place centrale est cadrée par des immeubles de bonne facture architecturale, dans un esprit de composition urbaine harmonisée. La partie Sud Est de ce lieu de centralité reste ouverte sur le grand paysage afin d'assurer une transition vers l'habitat individuel regroupé.
- La composition se structure autour de deux axes de vision importants ; la perception depuis l'avenue Boutiny et la vue vers le grand paysage au Sud-Est. La place est le centre de ces deux axes.

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 de travaux de l'opération est détaillé en Annexe 3 de la présente concession. Il sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation.

Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités des concessionnaires de service public, ou d'associations syndicales ou associations foncières.

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

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2 et 5 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 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption, 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 ;

Pour ce faire, il achètera les terrains inclus dans le périmètre de la zone auprès des particuliers dont les terrains restent à acquérir (4 parcelles dont 3 partielles pour une emprise d'environ 730 m²), étant entendu que la collectivité possède le reste du foncier de la zone soit environ 13 000 m².

La collectivité apportera les terrains dont elle est déjà propriétaire à l'opération, sous forme d'apport en nature.

Le concessionnaire préparera les dossiers afin d'obtenir les arrêtés préfectoraux de DUP et de cessibilité, qui seront ensuite approuvés par la collectivité. Cette dernière mènera en son nom la procédure d'expropriation si elle s'avère nécessaire.

- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, *et notamment* :

- La finalisation du projet d'aménagement, ses volumétries et son insertion dans le tissu urbain de Peymeinade ;
- La poursuite de la concertation d'accompagnement de la ZAC ;
- La transcription opérationnelle des orientations d'aménagement durable du projet ainsi que le management environnemental du projet jusqu'à sa livraison ;
- La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération en relation avec la collectivité ;
- La gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ;
- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC avec en cas de besoin, la prise en charge des études pré-opérationnelles afférentes (modification du dossier de création, etc.) dans un délai maximal de six mois après la signature de la concession d'aménagement ;
- L'élaboration du dossier d'incidences du projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques au titre de la loi sur l'eau ;
- L'aménageur sera, en tant que de besoin, associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient être menées par la commune pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, devra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles dans le cadre de cette procédure.
- La mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;

- L'obtention des autorisations administratives nécessaires, notamment la constitution du dossier au titre de la loi sur l'eau pour le rejet des eaux pluviales ;
 - L'obtention des autorisations de tout type avec la constitution des dossiers correspondants (archéologie...);
 - La maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution ;
 - L'animation et la gestion du projet, incluant la préparation, l'animation et le compte-rendu des comités de pilotage et de suivi ;
 - La rédaction des compte-rendus annuels à la collectivité tels que prévus par l'article L300-5 du code de l'urbanisme
- c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- d) **Veiller** à assurer la préservation et l'entretien du site en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages), de cadre de vie et de sécurité des personnes et des biens ;
- e) **Mettre** en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou conventions d'usage des terrains aménagés ;
- f) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 4 ;
- g) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- h) **Négocier** les conventions de participation qui seront conclues entre la collectivité concédante et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;
- i) **Assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer, avec la participation de la collectivité concédante, les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,

- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
 - D'une manière générale, **assurer** la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant aux opérations prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune ;
- j) **procéder** à la clôture de l'opération

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

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

- a) recueillir l'avis des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 15 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et dans ce cas modifier, en tant que de besoin, le dossier de création ;
- 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 ;
- 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, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement; l'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- f) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, 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 des 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 des missions du concessionnaire.

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

4.1 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 ladite notification.

Sa durée est fixée à huit années à compter de sa notification au concessionnaire. 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 l'accomplissement avant le terme normal de l'ensemble des missions de la collectivité concédante et du concessionnaire.

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

4.2 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. Il est précisé que les avenants au présent contrat seront passés conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession. En tout état de cause, les éventuels avenants ne sauraient avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

Enfin, il est rappelé que, de façon générale, pour tous les points non abordés dans le présent contrat, les parties se référeront aux dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession.

ARTICLE 5 - MOYENS MIS A DISPOSITION PAR LES PARTIES

5.1. Moyens mis à disposition du concédant par le concessionnaire

En vue de la bonne exécution de la mission, et d'assurer un niveau optimal de qualité dans la réalisation des études et la mise en œuvre opérationnelle de la phase de réalisation de la ZAC, le concessionnaire met à disposition pendant toute la durée de la convention, une « équipe projet », présentant l'ensemble des compétences opérationnelles mobilisées, organisée autour d'un directeur d'opération, d'un chef de projet, et de personnels identifiés.

Le concessionnaire pourra décider, en cours d'exécution du traité, de remplacer un ou plusieurs membres de cette équipe par toute autre personne de son choix et d'adapter l'équipe projet au bon accomplissement de ses missions, après en avoir informé préalablement le concédant. Le concessionnaire s'engage toutefois à l'égard du concédant à ce que la ou les personnes remplaçantes disposent de compétences équivalentes à celles de la ou des personnes remplacées.

Les compétences et moyens externes complémentaires spécifiques (prestataire d'études, entreprises,...) qui devront être mobilisées pour la réalisation de la ZAC, le seront dans le strict respect des éléments financiers ressortant du bilan et seront désignés dans le cadre des règles de mise en concurrence résultant des dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 **et du** décret n° 2016-360 du 25 mars 2016

5.2. Moyens mis à disposition du concessionnaire par le concédant

Pour l'exercice des missions du concessionnaire, le concédant lui donnera accès à toutes les informations dont il dispose et pourra en tant que de besoin l'assister par sa présence lors des réunions organisées avec les différentes parties prenantes à l'opération.

ARTICLE 6 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou 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 7 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités. Elles devront apporter des garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération.

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

projet

PARTIE II :

Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement

ARTICLE 8 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut

- procéder à la confection des dossiers de DUP et enquête parcellaire sur les parcelles restant à acquérir permettant à la Commune de Peymeinade de mettre en œuvre la procédure d'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique, et d'expropriation si nécessaire.
- à l'acquisition à l'amiable ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

8.1 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. Il lui appartient de poursuivre les acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération auprès des différents propriétaires.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur départemental des finances publiques 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.

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.

8.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, L'aménageur pourra solliciter de la collectivité concédante qu'il lui soit délégué le droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien compris dans le périmètre de l'opération tel que délimité sur le plan joint. Cette délégation s'effectuera par décision du Conseil Municipal. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme.

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

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

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante pourra 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.

8.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

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. Cette déclaration sera au nom de la commune, non déléguée à l'aménageur.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, compte tenu notamment de l'article 13 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.

8.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- 8.5.1 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 d'exercice de ses droits de préemption. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- 8.5.2 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 cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- 8.5.3 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° 4), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

8.6 Relogement des occupants

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

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

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible. En cas d'expropriation, le concessionnaire remplira pour le compte de la collectivité concédante les obligations incombant.

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

ARTICLE 9 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

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

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

9.3 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.

9.4 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 10 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'**ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux**

marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics ainsi que des articles L.300-5-1 et R.300-13 du code de l'urbanisme.

La Commune de PEYMEINADE sera membre des commissions d'attribution des marchés appelées à intervenir dans les différentes procédures de désignation de la maîtrise d'œuvre et de tout autre prestataire, avec :

- 1 voix délibérative prépondérante pour Monsieur le Maire, Président des dites commissions,
- 1 voix délibérative pour un membre du Conseil Municipal désigné par celui-ci.

ARTICLE 11 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

11.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans la concession 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 concédés dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

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

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe la Collectivité concédante et le cas échéant, la collectivité ou groupement de collectivités destinataire, ou l'association syndicale ou foncière auquel les ouvrages doivent être remis. Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

11.2 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.

11.3 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 12 – INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur est en justice et 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 25.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause et notamment les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 29 ci-après.

ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

13.1 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.

13.2 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. 411-2 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.

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

13.3 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise pouvant revenir à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 24 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 14 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION

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

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 13 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

ARTICLE 15 - REMISE DES OUVRAGES

15.1 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 concessionnaires de service public seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

15.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de

groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

15.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 11. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

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

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

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

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

15.8 A la remise des ouvrages du Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

Identification de l'ouvrage

a. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- **éventuelle** participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 17.4 ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 15 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.

projet

PARTIE III :

Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement

ARTICLE 17- FINANCEMENT DES OPERATIONS

17.1 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.

17.2 L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la concession à conclure entre le concessionnaire et le constructeur. Les conventions de participations seront rédigées par l'aménageur, en accord avec le concédant.

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 h) 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 17.4 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.

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

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

17.4 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 3 000 000 €, TVA éventuellement due en sus.

17.4.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- a) L'apport par la Collectivité des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale d'environ 21 400 m², figurant au cadastre de la Collectivité sous les numéros AE n°267, AE n°293, AE n°277, AE n°266, AE n°418, AE n°422, AE n°540, AE n°477, AE n°537, AE n°276, AE n°274, AE n°419, AE n°268, AE n°278, AE n°275, AR n°181, AR n°295, AR n°186, AR n°185, AR n°293, AR n°182, AR n°180, , AR n°161 AR n°184, , AR n°183, AR n°290, évalués à une valeur de 2 000 000 €. Ces terrains seront apportés à l'opération aux échéances suivantes à la première demande de l'Aménageur.

- b) 1 000 000 euros seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants : 125 000 € par an pour chaque année de la concession

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

17.4.2 Affectation

Ce montant est affecté à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'art 14.1 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'art 14.8.*

16.4.3 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.

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

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

ARTICLE 18 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

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

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

- 1°/ le « bilan » financier prévisionnel global actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser comme défini à l'article 19.1 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération comme défini à l'article 19 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 8.5.1 et 13.1 ci-avant,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 17.5.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 17.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.
- 7°/ un planning d'avancement des travaux à réaliser dans l'année, avant le 1^{er} mars de chaque année

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la collectivité qui se prononce par un vote dans un délai de trois mois à compter de sa communication

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

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

ARTICLE 19 – 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.

19.1 L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 2 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 11, les indemnités prévues à l'article 12, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 21 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

19.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 17.3 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

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

ARTICLE 20 - GARANTIE D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 19, la Collectivité pourra accorder sa garantie au service des

intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

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

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

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 19 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

ARTICLE 21 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

21.1 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.

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

- *Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 4,50 % des dépenses d'acquisitions, hors apports en nature du concédant, en ce compris les frais ;*
- *Pour les tâches d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b et 2g, un montant forfaitaire égal à 10 000 euros par an.*
- *Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 4,50 % des dépenses HT d'études, travaux et honoraires techniques.*
- *Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2 f), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 4,50 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.*
- *Pour les tâches de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 30 000 euros 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.*

21.3 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 ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 18.3 ci-dessus.

21.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 21.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 19.

PARTIE IV :

Modalités d'expiration de la concession d'aménagement

ARTICLE 22 – 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 17.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 23- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

23.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où suite à la survenance de l'un ou plusieurs des événements mentionnés à l'article 27, les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance du ou des événements concernés. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

23.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

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.

23.3. Résiliation pour faute - déchéance

La présente concession pourra être résiliée après mise en demeure par la Collectivité concédante restée sans réponse de l'aménageur dans un délai de trois (3) mois, de plein droit, par la commune de Peymeinade pour faute du concessionnaire notamment pour :

- a) non respect des engagements pris par l'aménageur quant à l'acquisition des terrains d'assiette de la ZAC appartenant à la commune de Peymeinade selon les conditions rappelées dans la présente ;
- b) non respect des engagements pris par l'aménageur quant aux modalités de réalisation du programme de construction et d'équipements publics conformément aux objectifs publics de la commune de Peymeinade et aux conditions rappelées dans la présente ainsi que dans le document programme de l'opération d'aménagement ;
- c) non réalisation par l'aménageur d'une des obligations reposant sur lui et résultant des dispositions de la présente convention.

La commune de Peymeinade se garde la possibilité de demander à l'aménageur une indemnité en cas de non réalisation des engagements contractuels relevant de ce dernier. Le montant de cette indemnité est fixé à 5% de la rémunération de l'aménageur, calculée sur la base des rémunérations attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

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.

23.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

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.

23.5. Résiliation de plein droit

23.5.1. Le contrat pourra 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.

23.5.2. Le contrat pourra également résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, dans le cas où, au terme d'une période de trois mois laissée à la négociation entre les parties, ces dernières n'auraient pu parvenir à un accord permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance de l'un des événements mentionnés à l'article 27. Dans ce cas et sauf meilleur accord entre les parties, la résiliation aura les mêmes effets juridiques et financiers qu'une résiliation pour motif d'intérêt général.

ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme la Collectivité sauf dans le cas de liquidation judiciaire 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.

24.1 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 15 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 17.4 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

24.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus,

La Collectivité pourra, si elle le souhaite devenir propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanismes applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'estimée d'un commun accord par les parties. 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

24.3 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.

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

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

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

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

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

24.5 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 25.3 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 15 ci-avant.

ARTICLE 25 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

25.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 21.2 ci-dessus.

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

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une

indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 21 ci-dessus.

25.2. 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, d'arrêter le solde d'exploitation s'il y a lieu, 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 28 sur les pénalités.

25.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 24.4 troisième alinéa.

EN MOINS :

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

25.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

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

EN EMPLOIS :

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

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

25.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

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

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;

- sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 25 % des sommes prévues à l'article 21.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 23.2.

25.3.2 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 18 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.

25.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 23.3

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 25.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 25.2 ci-dessus.

25.4 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.

25.5 Sort du boni d'opération

Dans le cas d'un boni particulier résultant d'une action nouvelle menée par la Commune concédante non prévue au dossier de consultation et qui n'a pas demandé d'action spécifique de l'Aménageur concessionnaire, ledit boni particulier sera reversé à la Commune concédante pour sa totalité.

Dans le cas d'un boni général (solde d'exploitation positif) en fin de concession d'aménagement supérieur à 300 000 euros HT, la répartition de la part du boni au-dessus de 300 000 € se ferait à parts égales entre la Commune concédante et l'Aménageur concessionnaire.

En cas de résultat négatif au bilan financier en fin d'opération, celui-ci sera à la charge exclusive de l'aménageur. Le concédant ne pourra en aucun cas prendre à sa charge une partie de ce coût.

PARTIE V :

Exécution et évolution du contrat

ARTICLE 26- PRINCIPES D'EXECUTION

26.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, et à poursuivre ensemble l'objectif de maintien des équilibres économiques qui ont présidé à sa passation –telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 4).

Elles s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis.

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, dans le respect des dispositions de l'article 55 de l'ordonnance 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et de l'article 36 du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concessions.

ARTICLE 27 –MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT

27.1 Le montant de la participation prévue à l'article 17.4 ci-dessus est défini sur la base du dossier remis lors de la consultation, en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant pourra 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 juridiques, techniques ou économiques extérieures aux parties.

27.2 Il est rappelé que le risque économique supporté par l'Aménageur au titre de la présente concession d'aménagement s'entend comme celui résultant du dossier remis lors de la consultation, 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 passation du présent contrat. En conséquence, les parties ont convenu de préciser ci-après les événements, dont la survenance implique nécessairement un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat dans l'objectif d'en assurer le maintien. A la survenance de l'un de ces événements, les parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente d'entre elles. A cette occasion, elles analyseront ensemble les conséquences de l'évènement concerné sur les conditions financières d'exécution du contrat. A défaut d'un accord intervenant lors de cette rencontre, une période de trois mois sera laissée aux parties pour définir conjointement les conditions du maintien du contrat. Après que les parties aient vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...) cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation de la collectivité à l'opération d'aménagement, par voie d'avenant, sous réserve du respect des dispositions de l'article 55 de l'ordonnance 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et de l'article 36 du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concessions. Dans le cas où les parties ne pourraient conclure un avenant, l'article 23.5.2 s'appliquerait.

A. Acquisitions foncières

1. Augmentation du prix d'acquisition des terrains fixée par des tiers par rapport au montant inscrit dans le bilan prévisionnel annexé.

B. Coûts des travaux	
2.	Augmentation du coût des travaux (> à 8 %) par rapport au montant inscrit dans le bilan prévisionnel annexé
3.	Augmentation du coût des travaux et/ou des études (par rapport au montant inscrit dans le bilan prévisionnel annexé) exigées par la commune (traitement spécifique, qualité des matériaux, ...).
4.	Augmentation du coût des travaux et/ou des études (par rapport au montant inscrit dans le bilan prévisionnel annexé) du fait des équipements nouveaux imposés par la commune ou par une personne publique tiers.
5.	Augmentation du coût des travaux et/ou des études (par rapport au montant inscrit dans le bilan prévisionnel annexé) résultant d'événements imprévisibles ou de modification de réglementation.
C. Recettes de commercialisation	
6.	Moindre commercialisation des terrains par rapport aux estimations initiales inscrites dans le bilan prévisionnel annexé, du fait de refus du choix des candidats acquéreurs par la commune.
7.	Baisse du prix de vente (par rapport au montant inscrit dans le bilan prévisionnel annexé) à la demande de la commune.
8.	Baisse du prix de vente (par rapport au montant inscrit dans le bilan prévisionnel annexé), liée à la pollution du sol ou du sous-sol, à la nature du sous-sol impliquant des sujétions particulières, à la présence probables de vestiges archéologiques
9.	Réduction de la constructibilité de la zone du fait de la modification du PLU.
10.	Réduction de la constructibilité du fait d'un élément extérieur (réglementation par exemple).
11.	Baisse des recettes liée à la modification du programme (proportion de collectifs, surface des logements, ...) imposée à l'aménageur.
E. Frais financiers	
12.	Augmentation des frais financiers due à la hausse significative des taux d'intérêts.
F. Recours	
13.	Annulation de l'un des actes de la procédure ou d'actes autres nécessaires (DUP, marché, PC, réalisation ZAC...), hors faute de l'Aménageur.

PARTIE VI :

Dispositions diverses

ARTICLE 28 - 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 29 - PENALITES

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

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Retard dans la transmission du dossier de réalisation	50 € HT par jour de retard *
II. Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL)	50 € HT par jour de retard *
III. Absence de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire et du cahier des charges de cession de terrains	2 % HT de la rémunération sur la vente considérée

Concernant le point I., la transmission du dossier de réalisation est étroitement liée à la réalisation et au suivi par la collectivité de procédures qui lui sont propres. La pénalité envisagée doit donc être liée à un comportement fautif exclusif de l'Aménageur concessionnaire.

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

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra dans le cadre d'une action en responsabilité demander réparation de son préjudice au juge administratif.

ARTICLE 30 - 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.

ARTICLE 31 - CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente concession ayant été conclue en considération des qualités de la société concessionnaire, toute cession partielle ou totale de la présente concession d'aménagement, tout changement de cocontractant ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération de l'organe délibérant de la collectivité concédante.

Toute demande de cession devra être accompagnée d'un extrait Kbis et des statuts de la société concessionnaire.

Faute d'autorisation, les conventions de cession sont entachées de nullité absolue et le concessionnaire encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 32 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées à :

Société SAGEM

Etablissement bancaire : CIC TOULON ENT

N° de compte : 00024198301

Clef RIB : 32

Code banque : 10096

Code guichet : 18574

ARTICLE 33 - INTERPRETATION

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

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

ARTICLE 34 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, la commune de Peymeinade désigne son Maire avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente et notamment pour donner son accord sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concedant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 35 - REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation de la présente concession et à défaut d'accord dans un délai de 2 mois après échange de courriers par recommandé avec accusé réception, le différend sera porté devant le tribunal administratif de Nice.

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées à valeur contractuelle

- Annexe 1 : périmètre de l'opération
- Annexe 2 : programme global prévisionnel des équipements et constructions
- Annexe 3 : programme des équipements à la charge du concessionnaire
- Annexe 4 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 5 : échéancier prévisionnel



PROJET DE TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT APPEL A CANDIDATURE POUR LA DESIGNATION D'UN AMENAGEUR DANS LE CADRE DE LA FUTURE ZAC « ESPACE LEBON »

COMMUNE DE PEYMEINADE

ANNEXE 1

Périmètre de l'opération

Commune de Peymeinade - SAGEM
février 2018

ANNEXE 1 : PERIMETRE DE L'OPERATION





PROJET DE TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT APPEL A CANDIDATURE POUR LA DESIGNATION D'UN AMENAGEUR DANS LE CADRE DE LA FUTURE ZAC « ESPACE LEBON »

COMMUNE DE PEYMEINADE

ANNEXE 2

Programme global prévisionnel des équipements et constructions

Commune de Peymeinade - SAGEM
février 2018

ANNEXE 2 : PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS

- Environ 200 logements pour un peu moins de 13 000 m² de surface de plancher dont 35% de type locatif social (incluant une résidence sénior sociale d'une capacité de 30 à 40 logements minimum), le reste étant en accession à la propriété et notamment en accession maîtrisée (environ 20% du nombre de logements total).
- De l'habitat participatif, de l'accession sociale à la propriété ou d'autres formes innovantes d'habitat pourront être envisagées.
- Les stationnements privés seront réalisés dans l'emprise des futurs bâtiments ou en surface de la parcelle pour la partie destinée à accueillir de logements individuels ou groupés.
- Des commerces, services et activités en pied d'immeuble pour un peu moins de 2000 m² de plancher.
- 190 places de stationnement minimum dans un parking public gratuit avec 80 à 100 places semi-enterrées. Les places restantes en surfaces s'intégreront dans l'espace public central qui est le cœur du projet « Espace Lebon ». Il sera traité de manière paysagère pour éviter toute promiscuité avec les cheminements piétonniers.
- Cette place centrale est cadrée par des immeubles de bonne facture architecturale, dans un esprit de composition urbaine harmonisée. La partie Sud Est de ce lieu de centralité reste ouverte sur le grand paysage afin d'assurer une transition vers l'habitat individuel regroupé.
- La composition se structure autour de deux axes de vision importants ; la perception depuis l'avenue Boutiny et la vue vers le grand paysage au Sud-Est. La place est le centre de ces deux axes.



PROJET DE TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT APPEL A CANDIDATURE POUR LA DESIGNATION D'UN AMENAGEUR DANS LE CADRE DE LA FUTURE ZAC « ESPACE LEBON »

COMMUNE DE PEYMEINADE

ANNEXE 3

Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Commune de Peymeinade - SAGEM
février 2018

ANNEXE 3 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

- **Equipements de surface**
 - voiries et stationnement sur voirie
 - places
 - espaces verts

- **Equipements de réseaux**
 - eaux pluviales et ouvrages de gestion
 - eaux usées
 - eau potable
 - réseau électricité
 - NTIC
 - éclairage public

- **Equipement de superstructure**
 - Parking semi-enterré (190 places minimum)
 - 250 à 300 m² de surface de plancher intégrés en rez-de-chaussée des futures constructions. Ils seront dédiés à des équipements publics (police municipale, associations, office du tourisme,...)



PROJET DE TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT APPEL A CANDIDATURE POUR LA DESIGNATION D'UN AMENAGEUR DANS LE CADRE DE LA FUTURE ZAC « ESPACE LEBON »

COMMUNE DE PEYMEINADE

ANNEXE 4

Bilan et plan de trésorerie prévisionnels

Commune de Peymeinade - SAGEM
février 2018

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20180221-DEL2018-005-AR
Date de télétransmission : 27/02/2018
Date de réception préfecture : 27/02/2018

ANNEXE 4 : BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

	BILAN PREVISIONNEL CONCESSION	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CHARGES HT FONCIER	2 374 330	2 374 330	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions foncières	2 219 000	2 219 000							
Frais d'acquisition	155 330	155 330	0						
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	80 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Rémunération forfaitaire	80 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
ETUDES AMENAGEUR	100 000	45 000	7 500	20 000	0	27 500	0	0	0
Etudes pré-opérationnelle	60 000	20 000		20 000		20 000			
Dossier de réalisation	25 000	25 000							
Etudes diverses	15 000		7 500			7 500			
HONORAIRES TECHNIQUES / TRAVAUX	513 249	53 658	69 989	60 657	69 989	60 657	69 989	58 324	69 989
Equipe maîtrise d'œuvre	279 954	27 995	41 993	27 995	41 993	27 995	41 993	27 995	41 993
Equipe BET	139 977	20 997	13 998	20 997	13 998	20 997	13 998	20 997	13 998
SPS	46 659	4 666	6 999	4 666	6 999	4 666	6 999	4 666	6 999
Honoraires divers	46 659		6 999	6 999	6 999	6 999	6 999	4 666	6 999
REMUNERATION AMENAGEUR	254 407	73 776	34 982	24 626	34 644	22 864	36 744	15 222	11 548
Rémunération de gestion : 4,5 % sur dépenses HT (foncier+études+travaux+honoraires techniques)	254 407	73 776	34 982	24 626	34 644	22 864	36 744	15 222	11 548
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	4 665 900	1 166 475	699 885	466 590	699 885	419 931	746 544	279 954	186 636
VRD	4 530 000	1 132 500	679 500	453 000	679 500	407 700	724 800	271 800	181 200
VRD ilot 1	2 265 000	1 132 500	679 500	453 000					
VRD ilot 2	1 359 000				679 500	407 700	271 800		
VRD ilot 3	906 000						453 000	271 800	181 200
Aléa	135 900	33 975	20 385	13 590	20 385	12 231	21 744	8 154	5 436
PARTICIPATION EQUIPEMENTS PUBLICS	425 000	0	212 500	212 500	0	0	0	0	0
Construction équipement public	425 000		212 500	212 500					
FRAIS	927 114	47 744	135 379	159 186	81 516	117 157	110 126	233 498	42 508
Commercialisation	345 300	5 000	85 379	80 620	31 516	67 157	31 560	31 560	12 508
Frais de communication et concertation	60 000	5 000	20 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Rémunération de commercialisation 4,5% sur cessions HT	285 300	0	65 379	70 620	26 516	62 157	26 560	26 560	7 508
Frais financiers	494 682	42 744	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	201 938	0
Frais financiers s/CT	207 682	5 744						201 938	
Frais financiers s/emprunts	287 000	37 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000		0
Frais divers, liquidation de l'opération	87 132	0	0	28 566	0	0	28 566	0	30 000
Frais divers	57 132			28 566			28 566		
Dossier de clôture	30 000		0	0	0	0	0	0	30 000
TOTAL CHARGES	9 340 000	3 770 983	1 170 234	953 559	896 034	658 108	973 403	596 998	320 681
PRODUITS HT CESSIONS	6 340 000	0	1 452 864	1 569 338	589 245	1 381 256	590 226	590 226	166 845
Cessions SdP logements	5 096 350	0	1 452 864	858 088	166 845	1 271 256	590 226	590 226	166 845
dont social	556 150			222 460	166 845				166 845
dont libre	3 642 600		1 165 632	509 964		1 019 928	473 538	473 538	
dont libre à coût maîtrisé	897 600		287 232	125 664		251 328	116 688	116 688	
Cession SdP commerces	375 000			265 000		110 000			
Cession SdP résidence séniors	422 400				422 400				
Cession équipement public (vente en VEFA)	446 250			446 250					
PARTICIPATIONS	3 000 000	2 125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Participation Commune (apport en nature)	2 000 000	2 000 000							
Participation complémentaire de la Commune aux équipements publics	1 000 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
TOTAL PRODUITS	9 340 000	2 125 000	1 577 864	1 694 338	714 245	1 506 256	715 226	715 226	291 845
RESULTAT	0	-1 645 983	407 630	740 779	-181 789	848 148	-258 177	118 228	-28 836

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20180221-DEL2018-005-AR
Date de télétransmission : 27/02/2018
Date de réception préfecture : 27/02/2018



PROJET DE TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT APPEL A CANDIDATURE POUR LA DESIGNATION D'UN AMENAGEUR DANS LE CADRE DE LA FUTURE ZAC « ESPACE LEBON »

COMMUNE DE PEYMEINADE

ANNEXE 5

Echéancier prévisionnel

Commune de Peymeinade - SAGEM
février 2018

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20180221-DEL2018-005-AR
Date de télétransmission : 27/02/2018
Date de réception préfecture : 27/02/2018

ANNEXE 5 : ECHEANGIER PREVISIONNEL

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20180221-DEL2018-005-AR
Date de télétransmission : 27/02/2018
Date de réception préfecture : 27/02/2018

...del de réalisation de l'opération est de 8 ans. Ce délai sera rythmé par le
...ant (avec des période de recouvrement) :

		PLANNING PREVISIONNEL																																				
		2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026				
		2ème trim.	3ème trim.	4ème trim.	1er trim.	2ème trim.	3ème trim.	4ème trim.	1er trim.	2ème trim.	3ème trim.	4ème trim.	1er trim.	2ème trim.	3ème trim.	4ème trim.	1er trim.	2ème trim.	3ème trim.	4ème trim.	1er trim.	2ème trim.	3ème trim.	4ème trim.	1er trim.	2ème trim.	3ème trim.	4ème trim.	1er trim.	2ème trim.	3ème trim.	4ème trim.	1er trim.	2ème trim.	3ème trim.	4ème trim.		
		ILOT 1																																				
		ILOT 2																																				
		ILOT 3																																				
		CLOTURE																																				
MISSIONS PREPARATOIRES																																						
signature, promesses de ventes																																						
études préliminaires (loi sur l'eau, diagnostic archéo, etc...)																																						
dossier de réalisation																																						
adaptation du PLU																																						
dossier de financement																																						
MISSIONS OPERATIONNELLES																																						
désignation équipe maîtrise d'œuvre																																						
acquisition foncière																																						
PC logements tranche 1																																						
commercialisation																																						
VRD + travaux																																						
PC logements tranche 2																																						
commercialisation																																						
travaux																																						
PC logements tranche1																																						
travaux																																						
PC logements tranche 2																																						
travaux																																						
PC résidence séniors																																						
travaux																																						
MISSION DE CLOTURE																																						
CLOTURE																																						

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20180221-DEL2018-005-AR
Date de télétransmission : 27/02/2018
Date de réception préfecture : 27/02/2018