



## VILLE DE BREUILLET

### **Projet de traité de concession d'aménagement Opération d'aménagement dite « Pont des Gains »**

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

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

Mis en ligne le 04/07/2025 à 18h54

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219101052-20250703-2025II011-D

**Entre**

La **Commune de Breuillet**, représentée par son Maire agissant en vertu d'une délibération en date du 03/07/2025

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

**D'une part,**

**Et**

**La Société ...,**

Représentée par [*prénom, nom, qualité*], agissant en vertu d'une délégation de pouvoir ,en date du ..., dont une copie est annexée aux présentes.

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

**D'autre part,**

Ci-après dénommées ensemble « les Parties » ou séparément « la Partie »

## Table des matières

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

La Commune de Breuillet ayant pour objectifs de :

- Construire un quartier à haute qualité environnementale labellisé EcoQuartier
- Proposer des logements qualitatifs, durables et mixte avec 30 % de logements sociaux
- Préserver les espaces naturels du site notamment en aménageant au nord un parc boisé (Parc de Bellevue)
- Offrir une mixité fonctionnelle avec des activités économiques, des services, des commerces
- Laisser une place importante aux modes doux et apaiser les circulations
- Utiliser le potentiel du site en termes d'énergies renouvelables
- Infiltrer les eaux pluviales en désimperméabilisant le site et gérer les eaux à la parcelle
- Préserver la ressource en eau potable en proposant des solutions innovantes.

a décidé :

- par délibération de son conseil municipal en date du 23 mars 2022, de lancer une démarche de concertation préalable à la requalification du site du Pont des Gains et de mener une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, concertation dont le bilan a été tiré par délibération en date du 28 septembre 2022
- par délibération en date du 27/03/2024 de confier la réalisation de cette opération à un aménageur et de lancer la procédure de désignation d'un Concessionnaire conformément aux articles R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme ;
- Par délibération en date du 27/03/2024 d'approuver le bilan de la concertation et le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breuillet préfigurant l'Orientation d'Aménagement Programmée du Pont des Gains
- par délibération en date du 03/07/2025, de désigner la Société ... en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, et des articles L3120-1 à L3126-3 et R.3121-1 à R.3125-7 du Code de la Commande Publique, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La présente concession d'aménagement a été approuvée par une délégation de pouvoir du Président de la Société ... en date du....

Le programme global prévisionnel des équipements : des constructions projetés dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 du présent traité de concession d'aménagement, et détaillé en annexe 2.

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

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues.

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

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession.

A ce titre notamment, les annexes au présent contrat possèdent une valeur contractuelle. Elles précisent et complètent le contrat de concession et doivent être interprétées à la lumière de ses stipulations. En cas de contradiction entre le contrat de concession et ses annexes, le texte du contrat prévaut.

La présente concession transfère à l'Aménageur une part du risque économique de l'opération d'aménagement, dans les limites et conditions définies au présent contrat, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe (Annexe n° 3).

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 ne peuvent en modifier de façon substantielle un élément essentiel et seront passés conformément aux dispositions du code de la commande publique.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

## ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

### 1.1. Dénomination

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, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement d'un EcoQuartier, dite « Pont des Gains », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été approuvés par délibération du conseil municipal en date du 03/07/2025.

### 1.2. Périmètre et programme

Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe 1 du présent document. Elle est composée de :

#### **Dans la partie Nord (5,9 ha) :**

- Une friche industrielle de 2,1 ha ayant été démolie et dépolluée par l'EPFIF ;
- Une parcelle de 0,42 ha accueillant des locaux d'activités dans une halle artisanale occupée ;
- Le « Parc de Bellevue » de 2,5 ha composé d'une ancienne carrière, d'un bois et d'une prairie ;
- Trois parcelles privées d'une surface totale de 0,9 ha avec une servitude de passage.

#### **Dans la partie Sud (4 ha environ) :**

- Une entreprise de logistique de 2,6 ha, principalement occupée par un bâtiment de 3300 m<sup>2</sup> et un autre de 530 m<sup>2</sup>, et par du stockage de bâtiments modulaires ;
- Un local de l'entreprise Orange situé sur une parcelle de 0,35 ha ;
- Une parcelle de 1,3 ha partiellement revêtue d'une dalle en béton et comportant une zone humide, qui sera à diviser (surface d'environ 3 000 m<sup>2</sup>) ;
- Une maison individuelle sur une parcelle de 700 m<sup>2</sup>.

La réalisation de l'opération doit permettre la réalisation d'un EcoQuartier comprenant un programme prévisionnel des constructions d'environ 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (450 logements dont 30 % de logements sociaux) sur l'ensemble de l'opération inclus dans le périmètre de la concession, 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux équipements publics, 500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher de commerces, 6 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités économiques.

Le programme proposé s'inscrit dans le respect de l'OAP dédiée au projet et du cahier des ambitions environnementales (annexe 6) et dans les objectifs de labellisation Ecoquartier, dont le niveau 1 a déjà été validé.

Par ailleurs, la réalisation de l'opération comprend 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 :

- **L'aménagement d'espaces de qualité pour le quartier :**
  - L'aménagement de la Place centrale du Pont des Gains, au Nord, qui sera en lien avec les commerces en rez-de-chaussée à proximité, et des services et équipements de proximité.
  - L'aménagement d'autres seuils et placettes du quartier, et d'espaces verts de qualité.
- **Les espaces du viaires du quartier, et notamment les aménagements dédiés aux modes doux (cf. Étude de programmation) :**
  - La boucle circulée Nord et Sud ;
  - Le Mail Nord et Sud, dédié aux modes doux ;
  - Les Transverses Haute, Médiane et Basse ;
  - Les sentes piétonnes et pistes cyclables connectant l'ensemble du quartier et la ville.
- **En matière d'alimentation en eau potable,** la Régie de l'Eau de Cœur d'Essonne Agglomération a estimé un besoin de remplacement de 450 m de canalisation au droit de la route de Dourdan, en raison des besoins générés par l'opération ;

Les équipements précités se répartissent en deux catégories avec d'un côté, les équipements publics, et de l'autre, les équipements propres aux futurs permis d'aménager des deux secteurs, lesquels ont vocation, par accord des Parties, à intégrer le patrimoine du Concédant dès leur achèvement en application de convention de transfert à conclure entre elles au titre des dispositions de l'article R.442-8 du code de l'urbanisme, lesdites conventions de transfert devant prévoir des modalités de livraison et de transfert des équipements propres similaires à celles prévues à l'article 15 du présent document pour les équipements publics.

	Secteur Nord	Secteur Sud
Equipements propres aux permis d'aménager	Les voiries et réseaux de desserte des logements	Les voiries et réseaux de desserte des logements
	Le remplacement de la canalisation d'AEP sous la route de Dourdan	Les stationnements dédiés aux visiteurs
	Les stationnements dédiés aux visiteurs	Le mail planté à l'interface entre le village d'entreprises et les logements
Equipements publics	La place centrale du Pont des Gains, en lien avec des cellules commerciales et servicielles	La liaison douce au sud du quartier, reliant la gare au parc de l'Orge
	Le mail paysager, liaison douce entre la place centrale et le Nord du quartier	La boucle viaire permettant la circulation entre l'impasse des Clozeaux et la route de Dourdan
	Le parc de Bellevue	

D'autres équipements pourront être réalisés sous maîtrise d'ouvrage ville ou sous maîtrise d'ouvrage privée (structure jeunesse, micro-crèche...)

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en annexe 2 du présent traité de concession.

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

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

## ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

**1) Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation - le cas échéant - prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération et notamment auprès du Concédant et de l'EPF Ile-de-France, au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les conditions précisées dans les articles 8 et 9 de la présente concession ;

**2) Gérer** les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans, entreprises ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

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

- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de mutation, démolition, dépollution, d'aménagement et de construction,
- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
- Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ;

**4) Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

**5) Suivre** l'ensemble des procédures nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (police de l'eau, archéologie préventive, procédures foncières, ...) et préparer des dossiers réglementaires nécessaires à l'obtention des autorisations et/ou décisions administratives requises pour l'aménagement des îlots concernés ;



**6) Mettre en état, assurer la dépollution et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis au Concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public : vérifier l'inventaire des réseaux en place et la compatibilité des réseaux primaires existants avec le projet, engager si nécessaire les négociations avec les concessionnaires pour modification, extension ;

**7)** 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 3 ;

**8) Procéder**, dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R.300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme et après avis du Concédant, à la constitution des équipes pluridisciplinaires en vue de la conception et la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure dont il a la maîtrise d'ouvrage, du suivi des permis de construire des opérateurs immobiliers et du bon déroulement des différents chantiers, dans le respect des ambitions environnementales du projet, qui seront à contractualiser ;

**9) Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité, conformément aux Cahiers des Charges de Cession des Terrains qui auront été établis conformément aux articles 13.3 et 13.4, assurer le contrôle du respect de ces cahiers des charges, et le report auprès du Concédant de ce contrôle et des modalités d'intervention pour garantir le respect des cahiers des charges ; Définir une stratégie de commercialisation cohérente avec le programme et l'économie de l'opération, en tenant compte des conditions spatiales, temporelles, techniques et financières de l'opération, 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 ;

**10) Négocier** toute convention permettant d'associer à l'opération les propriétaires compris dans son périmètre ;

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

- **Associer la collectivité concédante** à l'ensemble des décisions, lui apporter une information régulière dans le cadre de comités de pilotage et en présentant un rapport d'avancement annuel de l'opération,
- **Associer la collectivité au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre** comprenant *a minima* un architecte, un paysagiste, un hydrologue, un BE environnement...
- **Désigner un représentant de l'aménageur référent** qui devra assurer la liaison entre l'aménageur et la collectivité,
- **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,
- **Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires** de suivi, d'accompagnement et de contractualisation avec les opérateurs pour garantir le respect des ambitions environnementales du projet,

- **Assurer les tâches de communication et de concertation**, d'accueil des usagers et des habitants, et d'animation du périmètre, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
- **Tenir constamment à jour**, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- **Rechercher et solliciter** toute subvention extérieure susceptible d'être mobilisée. Le concessionnaire établira les dossiers de demande de subventions auprès des personnes publiques dont les programmes d'aides financières se rapportent aux missions qui lui sont confiées. Il sera chargé du suivi de ces demandes et affectera les subventions potentiellement attribuées aux recettes de l'opération,
- **Négocier et contracter les moyens de financement** les plus appropriés,

**12) Mener l'ensemble des missions** qui lui sont confiées au titre des présentes de manière que l'opération d'aménagement puisse s'inscrire dans la **démarche de labellisation Ecoquartier** initiée par le Concédant, et **accompagner le Concédant** dans cette démarche jusqu'à la réalisation de l'opération.

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

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement, sans modifier substantiellement la teneur du contrat.

## ARTICLE 3 – CLAUSE D'INSERTION

L'opération d'aménagement va générer la création d'emplois d'une part dans la phase travaux (démolition, construction, travaux de voirie et réseaux divers, et espaces paysagers) et d'autre part au moment de l'installation des différentes activités économiques et commerciales.

L'Aménageur et le Concédant ont convenu de mettre en œuvre des actions en faveur de l'accompagnement dans un parcours d'insertion, la formation, l'accès à l'emploi ou le retour à l'emploi des demandeurs d'emplois du territoire de l'Essonne (et départements limitrophes) pendant la phase travaux. L'Aménageur en concertation avec le Concédant établira une charte d'engagement pour favoriser l'insertion par l'emploi.

L'Aménageur devra ainsi promouvoir et faire appliquer les dispositions de cette charte en faveur de l'insertion par l'emploi auprès des futurs maîtres d'ouvrage des opérations immobilières de l'opération d'aménagement.

L'Aménageur devra également promouvoir et faire appliquer ces dispositions auprès des entreprises de travaux pour lesquels il sera maître d'ouvrage (travaux VRD, espaces paysagers et démolition).

A ces titres, l'Aménageur s'engage à imposer qu'un minimum de 5 % du total des heures travaillées soient réservées à des demandeurs d'emploi rencontrant des difficultés sociales et ou professionnelles particulières, dans le cadre des travaux qu'il aura sous sa maîtrise d'ouvrage ainsi que dans le cadre des travaux réalisés par les futurs maîtres d'ouvrage des opérations immobilières. Ainsi, cette obligation sera reprise dans les contrats de travaux passés par

l'Aménageur ainsi que dans les cahiers des charges de cession de terrain visés aux articles 14.3 et 14.4 du présent contrat.

Il conviendra de mettre en place un suivi de la bonne réalisation de ces heures travaillées réservées à l'insertion par l'emploi. L'Aménageur, avec l'appui de la Ville, sollicitera les différents acteurs du territoire afin de définir les modalités pratiques facilitant la mise en œuvre des engagements pris par l'ensemble des maîtres d'ouvrages intervenant sur l'opération en faveur de l'insertion par l'emploi.

## ARTICLE 4- ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

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

1. **Mettre à disposition de l'aménageur** l'ensemble des études déjà réalisées ;
2. **Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités** ainsi que celui 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 ;
3. **Faire toute diligence dans la mesure de ses prérogatives juridiques** afin de permettre l'obtention par l'Aménageur des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
4. **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 ;
5. **Vendre à l'Aménageur autant que de besoin** les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
6. **Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques** à l'opération mentionnés à l'annexe 2, 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 avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
7. **Conclure** avec l'Aménageur pour chacun des permis d'aménager dont il sera titulaire pour la mise en œuvre de l'opération, une convention de transfert au titre des dispositions de l'article R. 442-8 du code de l'urbanisme des voies et espaces communs une fois ces derniers achevés tels que définis sur le plan masse validé en amont par le Concédant ;
8. 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 III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ;
9. **Consulter le cas échéant l'Aménageur** préalablement à l'évolution du plan local d'urbanisme ou de tout document en tenant lieu ;
10. **Assurer** un contrôle annuel de la réalisation de l'opération à travers l'analyse des comptes rendus annuels de la concession (CRAC) remis par l'aménageur et organiser une réunion de restitution du compte rendu par l'aménageur ;

11. **Faire toutes diligences et prendre toutes décisions**, en concertation avec l'Aménageur, pour engager l'opération d'aménagement dans les étapes ultérieures à l'étape 1 de la démarche de labellisation Ecoquartier ;

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

## ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

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

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

## ARTICLE 6 - PROPRIETE DES DOCUMENTS ET INFORMATIONS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité, 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 d'une part ses préposées et co-contractants soumis à une obligation de confidentialité, et d'autre part les représentants des personnes ci-dessus désignées et de l'administration, les documents et informations précisés expressément de confidentiels qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf avec accord exprès de la personne lui ayant confié lesdits documents ou informations.

## ARTICLE 7 – ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités. Les polices d'assurance souscrites doivent présenter des garanties suffisantes au regard des missions confiées par le présent contrat à l'aménageur. L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

L'Aménageur s'assure que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de l'opération d'aménagement ont également souscrit les contrats d'assurance correspondant à l'objet de leurs interventions.

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

## ARTICLE 8 – MAITRISE FONCIERE ACTUELLE

### 8.1 Propriétés maîtrisées par le Concédant

La Commune de Breuillet n'est pas propriétaire de terrains sur le périmètre opérationnel de la concession.

### 8.2 Propriétés maîtrisées par l'EPF Ile-de-France

Une convention d'intervention foncière a été signée entre l'EPF Ile-de-France (EPFIF) et la Ville de Breuillet (Annexe n°4) sur une partie du périmètre de l'opération d'aménagement. Cette convention a permis la réalisation de diagnostics des bâtis, d'une étude géotechnique et d'un diagnostic environnemental. L'EPFIF a par ailleurs assuré la démolition des hangars anciens et la dépollution des parcelles maîtrisées. L'EPFIF est propriétaires des terrains suivants, au jour de la signature de la présente concession :

Les parcelles sous propriété EPFIF ci-dessous seront acquises par le Concédant et/ou par les maitres d'ouvrage des opérations de logement social.

Le dispositif de minoration foncière défini par l'EPFIF pourrait être mis en œuvre dans le cadre de l'acquisition des parcelles auprès de l'EPFIF. Dans cette hypothèse, un avenant au présent Traité de Concession d'Aménagement devra être formalisé.

Nom usuel	Emprise (m²)	Référence cadastrale	Adresse
<b>Partie Nord</b>			
Ancienne briqueterie	2014	AH 257	38 route de Dourdan
Ancienne briqueterie	3672	AH 258	38 route de Dourdan
Prairie	3307	AH 225	Les Petits Sels
Prairie	161	AH 229	Les Petits Sels
Chemin	2663	AH 231	38 route de Dourdan
Ancienne industrie	6779	AH 232	Breuillet
Parcelle boisée	6527	AH 233	Les Petits Sels
Cheminée	1891	AH 234	Les Petits Sels
Forêt	6781	AH 235	Les Petits Sels
Forêt	193	AH 239	20 imp des Petits Sels
Forêt	1408	AH 240	13 imp des Petits Sels
Forêt	133	AH 246	Les Petits Sels
Forêt	151	AH 247	Les Petits Sels
<b>Partie Sud</b>			
Halle artisanale	12 673	AE 0077	37/38/43 route de Dourdan

Le Concédant procédera aux apports en nature à l'Aménageur, au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, selon un phasage prévisionnel à consolider et après l'obtention et le caractère définitif des autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre de la phase concernée.

La cession des biens précités, pour ceux qui relèveraient de la domanialité publique, sera nécessairement précédée de l'accomplissement par la personne ou l'entité publique compétente des procédures nécessaires à la sortie normale ou par anticipation du domaine public desdits biens.

Toutefois, par exception, les emprises des biens précités ayant vocation à constituer l'assiette d'équipements publics au regard du programme de l'opération et devant revenir au Concédant, seront directement cédés par l'EPFIF à ce dernier, et acquises par le Concédant et conservées par ce dernier, lequel autorisera l'Aménageur, à titre gratuit, à réaliser les équipements relevant de sa maîtrise d'ouvrage sur lesdites emprises.

### 8.3 Parcelles privées devant être maîtrisées dans le cadre de l'opération

Nom usuel	Emprise (m²)	Référence cadastrale	Adresse
<b>Partie Nord</b>			
Halle artisanale	4 893	AH 252 AH 251	38-46 route de Dourdan
Forêt	5 848	AH 0236	Les Petits Sels
Forêt	2 797	AH 0238	Les Petits Sels
Traversée de forêt	674	AH 0260	Les Petits Sels
<b>Partie Sud</b>			
Cheutin Transport Logistique	10 018	AE 0079	37-43 route de Dourdan
Cheutin Transport Logistique	13 380	AE 0078	37-43 route de Dourdan
Cheutin Transport Logistique	2823	AE 0080	37-43 route de Dourdan
Cheutin Transport Logistique	117	AE 0081	37-43 route de Dourdan
Maison privée	701	AE 0003	35 route de Dourdan
Bâtiment Orange	3552	AE 0004	31-33 route de Dourdan

## ARTICLE 9 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente concession d'aménagement et selon les modalités exposées ci-après :

### 9.1 Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux, lequel sera sollicité par le Concédant, à la demande de l'aménageur.

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.

L'Aménageur s'engage à insérer dans chaque promesse de vente une clause de substitution au profit du Concédant, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement, en cas d'expiration de la Concession d'aménagement avant son terme.

## 9.2 Acquisitions par voie de préemption

Le cas échéant en fonction des opportunités dans le périmètre de la concession, l'Aménageur pourra procéder aux acquisitions foncières par voie de préemption urbaine.

La Ville délibèrera afin de déléguer son droit de préemption à l'Aménageur retenu, dès signature du Traité de Concession, sur le périmètre de la concession.

## 9.3 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 de mise en œuvre par un propriétaire de terrain au sein du périmètre de la concession de son droit de délaissement, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, en cas d'accord amiable avec le propriétaire et 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.

Dans tous les cas l'acquisition par l'Aménageur auprès de la Collectivité des biens issus de l'application du droit de délaissement interviendra au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, selon le phasage de cette dernière, et après l'obtention et le caractère définitif des autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre de la phase concernée par les terrains délaissés.

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

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

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

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

## 9.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

**9.5.1** L'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions d'exercice de son droit d'expropriation et de préemption. L'Aménageur adresse ce rapport spécial au Concédant qui le transmet au représentant de l'Etat dans le Département.

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

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

## 9.6 Relogement des occupants

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

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

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible. La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire. Son coût est imputé au bilan de l'opération.

## ARTICLE 10 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

Les équipements décrits à l'Annexe 2 font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) (AVP) 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 AVP sont soumis pour accord à la Collectivité.

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

Les projets d'exécution (PRO) approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux AVP.

En cas d'évolution significative du PRO par rapport à l'AVP, celui-ci devra être validé dans les mêmes conditions.

Les AVP et les PRO sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 3 mois à



compter de leur réception pour les AVP par LRAR ou remise en main propre contre récépissé et dans un délai de 3 mois pour les PRO suivant le même formalisme, le cas échéant.

Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet de 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 11 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à l'exécution de la concession dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la commande publique si l'Aménageur y est soumis, ou dans le cas contraire aux dispositions des articles L. 300-5-1 et R. 300-12 et R.300-13 du code de l'urbanisme.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur qui pourront, le cas échéant, être appelés à intervenir dans la procédure de passation.

Dans tous les cas, l'Aménageur tiendra le Concédant informé à l'occasion des comités technique et de pilotage de l'avancement des procédures de passation des contrats précités. De plus, pour chacun des contrats, préalablement à la désignation du lauréat et à la signature du contrat, l'Aménageur transmettra au Concédant une fiche d'analyse des offres reçues avec l'indication de celle que l'Aménageur compte retenir pour échange, discussion et prise de décision en concertation avec le Concédant.

Afin de garantir le respect des ambitions environnementales du projet (cf. Annexe 6), l'aménageur inclura dans les contrats et marchés passés avec les promoteurs et entreprises de travaux, la contractualisation de ces objectifs et du CPAUPE.

Le Concessionnaire informe le Concédant dans un délai de 30 jours à compter de la conclusion des contrats, conclus dans les conditions de l'article R.300-12, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat (article R.300-13 du Code de l'Urbanisme).

L'Aménageur devra proposer au Concédant la mise en place de diverses démarches pour s'assurer du respect des ambitions environnementales du projet lors de la passation de ses contrats et marchés (exemple : démarche Ekopolis...).

Les Parties conviennent que les contrats à conclure avec les entités ci-dessous sont dispensés de mise en concurrence préalable dès lors qu'ils ont été présentés comme partenaires dans l'offre de l'Aménageur et ont conduits le concédant à retenir cette offre :

- Agence A26 et Atelier ADC en qualité d'architecte/urbaniste ;
- Après La Pluie en qualité de paysagiste ;
- VIZEA en qualité de bureau d'études environnement ;
- Progexial en qualité de bureau d'études VRD ;
- UrbanWater en qualité de bureau d'études spécialisé en gestion des eaux pluviales ;
- Anima en qualité d'agro-écologue ;

Le montant prévisionnel de chacun de ces contrats à conclure avec ces différentes entités est celui figurant au bilan prévisionnel détaillé de l'opération figurant à l'annexe 3.

Il est toutefois précisé que certaines missions de l'équipe de maîtrise d'œuvre pourront, en fonction du souhait du Concédant, être finalement attribuées à d'autres entités, cette attribution étant alors dans ce cas effectué après consultation préalable réalisée en associant le Concédant. En fonction des discussions à mener sur la rédaction des contrats de prestation, l'Aménageur se réserve le droit de consulter d'autres bureaux d'études.

Le CRAC permettra la réévaluation annuelle des lignes budgétaires consommées pour ces prestations. La différence viendra en premier lieu en diminution de la participation du Concédant.

## ARTICLE 12 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPERATION

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

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

L'aménageur sera chargé de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux dont il assure la maîtrise d'ouvrage.

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

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et toute personne destinataire des ouvrages.

**12.2** 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.

**12.3** Le Concédant autorise par ailleurs, à titre gratuit, l'Aménageur à intervenir sur son domaine public et privé pour la réalisation du programme des équipements figurant en annexe 2.

**12.4** L'Aménageur propose à la Collectivité les modifications imposées par un changement de réglementation ou l'avertit en cas de difficulté ou de contraintes techniques apparues en cours de chantier.

## ARTICLE 13 – INDEMNITES AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.4 ci-après.

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

## ARTICLE 14 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

**14.1** 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.

### **14.2 Modalités de cession des droits à construire**

**14.2.1** L'Aménageur pourra céder des lots affectés des droits à construire à usage de logement en accession à EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE ou à toutes sociétés dans le capital desquelles la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE ou toute société filiale d'EIFFAGE CONSTRUCTION détiendra une participation de 50% minimum.

Une part minimale (environ 40%) de surface de plancher sera cédée à des opérateurs immobiliers extérieurs au groupe EIFFAGE et à ses filiales (définies ci-avant). La part de surface de plancher de logements développée par Eiffage et ses filiales telles que définies ci-avant, est estimée à environ 60%.

**14.2.2** L'Aménageur pourra librement céder les lots affectés des droits à construire à usage de commerce et service, et des droits à construire à usage d'activité économique à la société SAREAS ou à toutes sociétés dans le capital desquelles la société SAREAS détiendra une participation de 50% minimum.

**14.2.3** Dans tous les cas, l'aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord préalablement à la cession des terrains à bâtir et des droits à construire associés, les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, le cahier des charges associé au lot, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 31 ci-après.

Le Concessionnaire s'engage à informer le Concédant des prix de cession des logements et terrains à bâtir préalablement à leur mise en commercialisation.

Ces informations devront être communiquées par le Concessionnaire au minimum 1 mois avant le début de la phase de commercialisation pour recueillir l'accord formel du Concédant. Elles seront communiquées sous la forme d'une note reprenant l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation par le Concédant, transmise par courriel.

Cet accord est considéré comme acquis en cas de non-réponse dans un délai de 1 mois à compter de la réception de la notification faite au Concédant.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 17 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

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

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement, dans le respect des ambitions du projet, notamment environnementales, définies dans le document programme et dans le CPAUPE, ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent. Ce refus devra être notifié avant le délai d'un mois précité, par LRAR ou remise en main propre contre récépissé.

**14.3** Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, les prescriptions techniques, urbanistiques, environnementales et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de l'opération.

Si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, ce cahier des charges 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.

**14.4** Un cahier des prescriptions environnementales, s'inscrivant dans la démarche de labellisation EcoQuartier, sera annexé aux actes de vente de chaque lot et viendra définir les ambitions environnementales. Ce cahier de prescriptions sera élaboré par l'Aménageur et validé par le Concédant. Il comportera notamment et de manière non exhaustive les prescriptions relatives à : les matériaux, les surfaces végétalisées et de pleine terre, la gestion de l'eau potable et des eaux pluviales, la taille des logements et leur conception...

Ce cahier sera travaillé de concert entre l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage Développement Durable de l'Aménageur, le Concédant et le Concessionnaire. Il veillera notamment à respecter les ambitions définies dans l'OAP Pont des Gains.

Afin de s'assurer de la bonne prise en compte des règles du cahier des prescriptions environnementales, un séquestre environnemental représentant un montant de 5 % de la vente sera mis en œuvre pour chaque cession. Ce séquestre sera libéré à la livraison des programmes si les objectifs sont atteints et après la levée des réserves.

## 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, les espaces verts et plantés, 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 en respectant un préavis de minimum quarante-cinq (45) jours calendaires par rapport à la date prévue, à participer aux opérations de remise desdits ouvrages.

Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La remise sera constatée par un procès-verbal établi contradictoirement entre les parties. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination et la signature du procès-verbal de remise correspondant 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.

Cette remise peut s'opérer par tranche et/ou nature de travaux à condition de constituer des ensembles cohérents d'ouvrages fonctionnels.

Préalablement aux opérations de remise d'ouvrage, et avant les opérations de réception prévues entre l'Aménageur et les entreprises chargées des travaux, l'Aménageur organise une visite de pré-remise des ouvrages pour le Concédant et les gestionnaires futurs, qu'il convoquera à cet effet avec un préavis de minimum quarante-cinq (45) jours calendaires par rapport à la date prévue. Les réserves émises à l'occasion ou à la suite de cette visite visent à aider l'Aménageur à préparer le bon déroulement des opérations de remise. Elles ont un caractère indicatif et ne préjugent pas de l'intégralité des réserves qui pourront être émises lors des opérations de remise d'ouvrage.

**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 (ou groupement de collectivités) que le Concédant, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise, en présence du Concédant.

**15.3** 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, sauf pour ceux dont le terrain d'assiette appartiendrait déjà au Concédant.

**15.4** 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.

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

**15.6** A la remise des ouvrages, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis, sur support numérique dématérialisé :

- Une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (plans d'exécution des ouvrages et de récolement) sur support SIG,
- Tous les documents nécessaires à leur exploitation dont notamment :
  - Plan de domanialité, plans et conventions de gestion des ouvrages réalisés,
  - Servitudes et contraintes affectant les ouvrages,

- Procès-verbal de réception de travaux et le cas échéant procès-verbal de levée de réserve,
- En ce qui concerne les ouvrages revenant à la Régie des eaux, le procès-verbal de remise d'ouvrages spécifiques à la régie des eaux ainsi que les documents cités en annexe de ces derniers.
- La copie des contrats de travaux et de maîtrise d'œuvre lié à l'ouvrage ainsi que la copie des attestations d'assurance des entrepreneurs et maître d'œuvre.
- Une « fiche d'ouvrage » établie par l'Aménageur, précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité compétente :
  - Identification de l'ouvrage
  - Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
    - Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liées à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio
    - Coût de mise en état des sols (démolition, remise en état des sols...) 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.

La remise des ouvrages est conditionnée par la réception de l'ensemble des pièces listées ci-dessus.

Tant que les ouvrages et aménagements sont impropres à leur destination ou leur usage, leur remise ne peut être opérée : ils restent sous la responsabilité de l'Aménageur, qui en assure la gestion.

## 15.7 Transfert de responsabilité

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application du présent Traité de concession, ces derniers sont maintenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Le concessionnaire restera totalement responsable pour la période où il était maître d'ouvrage. Il poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par le Concédant le cas échéant, par accord entre les deux parties.

Le concessionnaire est tenu de s'assurer auprès de tous intervenants dans l'opération de construction que soient signalés tous incidents, réclamations ou sinistres les concernant ou affectant des tiers, au plus tard lors des opérations de réception et de les viser dans les réserves au procès-verbal des opérations de réception.

Le concessionnaire aura, seul, qualité pour régler les litiges concernant l'exécution financière des contrats et marchés avec ses cocontractants : entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement tous intervenants, y compris à titre de caution ou garant, dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages.

À compter de la remise des ouvrages opérée dans le cadre des dispositions du présent Traité de concession, la personne destinataire de l'ouvrage se substituera à l'Aménageur. À compter de cette remise, la personne destinataire de l'ouvrage assurera l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

À compter de la date de la remise des ouvrages mentionnées, le concédant ou les autres personnes compétentes destinataires des ouvrages, assumeront toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou les dommages subis par des tiers postérieurement à la date de remise précitée, à l'encontre des entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement de tous intervenants dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages, et de leurs assureurs, tant sur le fondement de leurs responsabilités contractuelles y compris dans le cadre de la garantie de parfait achèvement qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du code civil.

Le Concédant remet 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 en présence de l'Aménageur. Dans cette situation, seul le Concédant pourra formuler auprès de l'Aménageur des réserves.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant le cas échéant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières / leur reviennent de plein droit dès leur achèvement.

À cet effet, les représentants des associations pourront être invités à participer aux opérations de remise des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, 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.

## 15.8 Garanties

L'Aménageur assumera les responsabilités du maître d'ouvrage et la garantie de parfait achèvement sur les objets de la présente concession, jusqu'à la remise des ouvrages et la signature des PV de transfert.

Ainsi, les désordres non relevés lors des opérations de réception entre l'Aménageur et les entreprises, mais relevant de la garantie de parfait achèvement, feront l'objet d'actions et recours par l'Aménageur jusqu'à la remise d'ouvrage.

Après la remise d'ouvrage, l'Aménageur assistera le Concédant, pour la mise en œuvre, le cas échéant, de la garantie de parfait achèvement.

La Collectivité concédante est subrogée au concessionnaire dans tous les droits, actions privilèges nés de l'exécution des contrats passés pour l'étude et la réalisation des travaux visés par la présente concession dès lors que la remise des ouvrages est effective selon les modalités ci-dessus.

La Collectivité concédante engage, à compter de cette date, en demande comme en défense, toute action ou recours, d'origine légale ou contractuelle, à l'encontre de toute personne physique ou morale ayant concouru à la réalisation desdits travaux. La subrogation s'étend aux actions ou recours à l'encontre de tous les intervenants à l'acte de construire, y compris les sous-



traitants quel que soit leur rang, cotraitants mandataires ou non, et leurs fournisseurs. Le concessionnaire s'engage à transmettre le transfert de l'intégralité des garanties.

Les marchés passés par le concessionnaire devront indiquer cette clause de subrogation.

## ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

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.

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

### 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** Le concédant déclare avoir, par délibération du conseil municipal du 27 juin 2024, approuvé l'institution sur le secteur concerné par la présente concession d'aménagement, une taxe d'aménagement à taux majoré, au taux de 20 %, en application de l'article 1635 *quater* N du code général des impôts.

Le concédant procédera au suivi du produit de la part communale de la taxe d'aménagement, en lien avec le déroulement de l'opération d'aménagement. Le concessionnaire accompagnera en tant que de besoin ce suivi.

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

Sous réserve de l'accord préalable du concédant, le concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par le concessionnaire, le concédant et la collectivité qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise des ouvrages à la collectivité ou le groupement financeur, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. Une partie du Compte rendu annuel financier et d'activités aux collectivités (CRAC) sera réservé à la réédition des comptes de subventions versées en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Mis en ligne le 04/07/2025 à 18h54

REÇU EN PREFECTURE

le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219101052-20250703-2025II011-D



## 17.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

**17.4.1** En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel total de la participation du concédant au coût de l'opération est fixé à 10.091.899 €, pour partie hors taxe et pour partie hors champ, et se décompose de la manière suivante :

- A. 2.535.409 € HT, soit 3.042.491 € TTC de participation aux équipements publics, destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant, dont le dimensionnement et l'usage excèdent les seuls besoins des futurs habitants et usagers des constructions du périmètre de la concession ;
- B. 4.756.490 € HT, soit 5.707.788 € TTC de participation volontaire aux équipements propres des permis d'aménager, destinés par accord des Parties, à être intégrés dans le patrimoine du concédant dès leur achèvement en application de convention de transfert à conclure entre elles au titre des dispositions de l'article R. 442-8 du code de l'urbanisme ;
- C. 2.800.000 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre d'apports en nature de terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménager, et dont le Concédant devra se rendre propriétaire auprès de l'EPFIF. Ce montant devra être réajusté en fonction du plan de masse de l'opération et sur la base de l'avis des Domaines.

**17.4.2** Le montant de la participation prévue au A. ci-avant, au titre de la remise des ouvrages équipements publics destinés à entrer dans le patrimoine du concédant, conformément à l'article 15 ci-dessus pourra être appelé auprès de la Collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'article 15.6.

Il est convenu par les Parties que cette participation soit versée au fur et à mesure de la réalisation des ouvrages, par tranche, selon les modalités suivantes :

- 25% au démarrage des travaux
- 25 % à l'issue des travaux de préviabilisation de la tranche de travaux démarrée (PV de réception du MOE faisant foi)
- 40 % à la remise d'ouvrage au Concédant
- 10 % à la levée des réserves

**17.4.3** Le montant de la participation prévue au B. ci-avant, au titre de la remise des équipements propres destinés à entrer dans le patrimoine du concédant, conformément aux dispositions de l'article 15.1 ci-dessus et aux conventions de transfert à intervenir entre les Parties au moment de l'établissement des permis d'aménager, pourra être appelé 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 par les conventions de

transfert à intervenir entre les Parties, lesquelles seront similaires à celles prévues par l'article 15.6.

Il est convenu par les Parties que cette participation soit versée au fur et à mesure de la réalisation des ouvrages, par tranche, selon les modalités suivantes :

- 25% au démarrage des travaux selon le calendrier prévisionnel validé préalablement en amont par le Concédant
- 25 % à l'issue des travaux de préviabilisation de la tranche de travaux démarrée (PV de réception du MOE faisant foi)
- 40 % à la remise d'ouvrage au Concédant
- 10 % à la levée des réserves

**17.4.4** En ce qui concerne la participation en nature prévue au C. ci-avant, le Concédant apportera au Concessionnaire, au fur et à mesure des besoins du phasage de l'opération, les terrains listés à l'article 8.2, dans leur ensemble ou pour partie, après les avoir acquis auprès de l'EPFIF. La cession de ces derniers interviendra dans les conditions prévues à l'article 8.2. Toutefois, en seront exclues les emprises des terrains précités ayant vocation à constituer l'assiette d'équipements publics au regard du programme de l'opération et devant revenir au Concédant.

Le montant de ces apports en nature est actuellement estimé à **2.800.000 €**.

Ce montant sera arrêté définitivement dès que les limites précises des cessions de terrain au Concessionnaire auront été arrêtées et après saisine de la Direction Immobilière de l'Etat.

Le bilan prévisionnel annexé à la présente concession ainsi que le montant de l'apport en nature du Concédant et de la participation totale du Concédant seront modifiés en fonction de l'évaluation de la Direction Immobilière de l'Etat.

**17.5.** Le montant de ces participations pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante du Concédant, conformément au II de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

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

**17.7** L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier.

L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération spécifique au taux ESTER majoré de 1,25 points, calculée sur la base du nombre de jours exacts, rapporté à une année de 360 jours. Il est ici précisé que cette rémunération est distincte et non intégrée à la rémunération prévue à l'article 20.2 du présent document.

En cas de nécessité de mobiliser de la trésorerie, l'Aménageur devra démontrer au Concédant dans une note comparative synthétique que la rémunération appliquée par Eiffage dans le cadre de l'utilisation de ses fonds propres (ESTER majoré de 1,25 points) est plus avantageuse pour l'opération que le recours à un emprunt auprès d'un établissement bancaire. S'il est plus avantageux pour l'opération, le taux d'emprunt auprès d'un établissement bancaire sera retenu pour calculer la rémunération spécifique de l'Aménageur au titre de la mobilisation de ses fonds propres.

## 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, 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** Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 mars, un compte rendu financier (CRAC) comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 19 ci-après,
2. Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 19 ci-après,
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 9.5.1 et 14.1 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 17.4.
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. Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la collectivité qui se prononce par un vote dans un délai de trois mois suivant la communication de l'intégralité des documents susvisés.

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

**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 12, les indemnités prévues à l'article 13, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, 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 éventuellement reçues de la Collectivité 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 15 décembre de chaque année.

## ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

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

**20.2** Pour les différentes missions prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer une somme hors taxes équivalente à 6 % du chiffre d'affaires hors taxe de l'opération d'aménagement, au titre du pilotage de l'opération, 2% du chiffre d'affaires hors taxe de l'opération d'aménagement pour la commercialisation des charges foncières.

Ces charges seront imputées mensuellement ou trimestriellement par le concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Les charges prévisionnelles de l'aménagement sont indiquées dans le bilan prévisionnel d'aménagement.

Il est ici précisé que la fiscalité applicable à la convention de concession peut engendrer des charges supplémentaires pour l'Aménageur. Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération de l'Aménageur et sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable de l'Aménageur, la taxe sur les salaires issus

de l'impact de l'opération sur le prorata général de la société, ainsi que la taxe sur le chiffre d'affaires.

D'une manière générale, tout nouvel impôt ou taxe qui serait dû par l'Aménageur du fait de la fiscalité applicable à l'opération sera porté au bilan de l'opération.

**20.3** Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux Parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 18.3 ci-dessus.

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

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 : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

### ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 5, 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 22 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

#### 22.1 Résiliation amiable – de plein droit

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord entre les Parties notamment à la suite de la survenance de l'un des événements mentionnés à l'article 25.3.

Dans le cas où, au terme d'une période de six (6) mois laissés 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 25.3, le contrat sera résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente.

Dans ce cas, la résiliation aura les mêmes effets juridiques et financiers qu'une résiliation pour motif d'intérêt général.

## 22.2 Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat

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

## 22.3 Résiliation pour faute grave - déchéance

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

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

## 22.4 Résiliation 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, 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.

## ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

**23.1 Les équipements et ouvrages publics** qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront, dès l'expiration de la concession d'aménagement, remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 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.

**23.2** En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 5 ci-dessus, la Collectivité **pourra** devenir, dès l'expiration de la concession d'aménagement, sauf accord exprès contraire des deux Parties, 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'entre elle pourra solliciter du juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié. 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.

**Dans le cas où la Collectivité déciderait de ne pas exercer son droit de reprise de ces biens, ils seront définitivement incorporés dans le patrimoine de l'aménageur au coût de revient (valeur comptable du stock).**

Par ailleurs, la Collectivité deviendra dès l'expiration de la concession d'aménagement propriétaire 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.

**23.3** En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, **la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.** Les Parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les Parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

**23.4** Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission ; 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.

**23.5** En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront



remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être **remis à des collectivités** ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

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

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 15 ci-avant.

## ARTICLE 24 - 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.

### 24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

**A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation :** transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation 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.

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.

### 24.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

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

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

#### 24.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus *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'exce



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 23.4.

EN MOINS :

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

#### **24.2.2 Solde des financements 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.

EN EMPLOIS :

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

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

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

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

La Collectivité devra 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 si celle-ci s'était poursuivie 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 la cessation anticipée du contrat. Cette partie de l'indemnité sera égale à 10 % des sommes prévues à l'article 20.2 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 22.3.

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

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

#### 24.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 22.3

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

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

### 24.4 Modalités de règlement

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

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

### 24.5 Sort du « boni ou mali » d'opération

Le boni d'opération ou solde opérationnel positif sera réparti entre la collectivité et l'Aménageur à raison de 50 % pour la Collectivité et 50 % pour l'Aménageur.

## PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

#### 25.1 Principes d'exécution

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

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

qu'elles résultent du compte rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat, dans le respect du code de la commande publique.

## 25.2 Organisation du pilotage d'opération

L'autorité concédante pourra exiger à tout moment de l'Aménageur la communication, dans un délai de 15 jours minimum ou dans les plus brefs délais lorsque la demande du Concédant présente un caractère d'urgence (par exemple en cas de problème mettant en jeu la sécurité des personnes ou des biens), de tout document afin de lui permettre un bon suivi de l'opération.

Les comptes rendus d'activités renseigneront l'autorité concédante sur l'avancement général de l'opération.

L'ensemble des missions confiées au concessionnaire s'effectuera en associant le Concédant dans le cadre de différentes instances de pilotage :

- Comité technique (les services administratifs et techniques de la commune de Breuillet, les représentants du concessionnaire, l'équipe de maîtrise d'œuvre) : il se réunira à la demande du concédant en vue de valider les évolutions et modifications substantielles de l'opération. Il est placé sous la responsabilité des services du concédant et se réunira *a minima* 6 fois par an.
- Comité de pilotage réuni par le Concessionnaire (les représentants de la commune de Breuillet, les représentants du concessionnaire et l'équipe de maîtrise d'œuvre) : le concessionnaire organisera, autant que de besoin, le comité de pilotage en associant le Concédant la ville et tout autre partenaire nécessaire à la bonne réalisation de l'opération (a minima 3 fois par an).

L'Aménageur est chargé de la rédaction des comptes-rendus de ces réunions, qu'il doit adresser à l'ensemble des participants dans un délai de huit jours calendaires après la tenue de la réunion concernée, en mentionnant le délai de 15 jours au-delà duquel le compte rendu est considéré comme validé par les différents membres.

L'aménageur s'engage à associer la Collectivité concédante tout au long de l'élaboration du projet.

L'aménageur s'engage à apporter une information régulière sur l'avancement physique et financier du projet, alerter en cas de dérive et formuler des propositions d'actions correctives.

Tout dépassement du budget prévisionnel annexé aux présentes, à la hausse comme à la baisse, en recette comme dépense, devra être signalé à l'autorité concédante.

Afin de faciliter les échanges, il est demandé au concessionnaire de bien vouloir transmettre les documents sous des formats exploitables et modifiables et non uniquement en PDF (supports de présentation, documents financiers de type tableur, compte-rendu...).

**25.3 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 signature du présent contrat et hors le cas de la survenance d'un événement ressortant de la théorie de l'imprévision.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article R. 3135-1 du code de la commande publique, les parties ont convenu de préciser ci-après les événements



impliquerait nécessairement un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat dans l'objectif d'en assurer le maintien :

- Evénement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince ou extérieur aux parties ayant une incidence sur le programme ou le phasage de l'opération et/ou sur son bilan financier.
- Survenance d'un des événements listés dans la matrice des risques, en annexe 5 des présentes, pour lequel il est prévu une revoyure, dans le cas où l'éventuel seuil de déclenchement de ladite revoyure est atteint.

A la survenance de l'un de ces événements, les parties se rencontrent à l'initiative de la plus diligente d'entre elles, afin d'analyser les conséquences de l'évènement concerné sur les conditions notamment financières d'exécution du contrat. A défaut d'un accord intervenant lors de cette rencontre, une période de six mois sera laissée aux parties pour définir conjointement les conditions du maintien du contrat.

Après que les parties auront 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 du Code de la commande publique.

Ledit avenant ne pourra toutefois pas modifier de façon substantielle un élément essentiel de la concession d'aménagement.

Dans le cas où, au terme d'une période de six (6) mois courant à compter de la survenance de l'un des événements précités, les parties n'avaient pu parvenir à un accord et ne pourraient conclure un avenant permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance dudit événement, elles feront application de l'article 22.1 de la concession.

## ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

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

## ARTICLE 27 – PENALITES

En cas de non-respect des obligations définies par le contrat au compte de l'Aménageur, le Concédant se réserve la possibilité d'appliquer des pénalités au Concessionnaire, sans préjudice de toute possibilité de résiliation de la Concession, notamment en cas de manquement grave et répété à ses obligations.

Le Concédant pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Défaut de participation à une réunion de suivi de l'opération organisée par la Collectivité et	1000 € HT par réunion

pour laquelle l'Aménageur a été invité au minimum 15 jours calendaires à l'avance	
Non-respect des délais de communication des attestations d'assurance tels que fixés à l'article 7 (pénalité applicable à partir du 30 <sup>e</sup> jour suivant la première réquisition)	100 € HT par jour calendaire de retard
Non-respect des délais de communication du CRAC fixés à l'article 18.1 (pénalité applicable dès le 1 <sup>er</sup> jour de retard)	100 € HT par jour calendaire de retard
Non-respect de l'obligation de confidentialité prévue à l'article 6 du présent	2000 € HT par constat
Défaut de demande d'accord de la collectivité pour une action dont le présent contrat stipule l'obligation d'accord de la collectivité	2000 € HT par constat
En cas de retard fautif de l'Aménageur au titre de ses missions figurant dans le planning prévisionnel annexé au contrat de concession et actualisé annuellement à la remise du CRAC Ne pourra être considéré comme un retard fautif de l'Aménageur, un retard imputable à l'administration, un retard dû à un cas de force majeure, un retard dû à un fait non imputable à une faute de l'Aménageur	200 € HT par jour calendaire de retard par rapport au planning prévisionnel après mise en demeure préalable par le Concédant restée sans effet dans un délai de 15 jours ouvrés
Défaut de transmission des cahiers des charges de cession des terrains ou défaut de contrôle de leur mise en application	3500 € HT par constat

Le prononcé de la pénalité fera l'objet d'un courrier avec accusé de réception adressé par le Représentant du Concédant à l'Aménageur.

Aucune pénalité ne pourra être prononcée sans que l'Aménageur ait été mis à même de présenter ses observations.

Ces pénalités viendront le cas échéant en déduction des sommes dues à l'Aménageur.

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

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

## ARTICLE 28 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

## ARTICLE 29 – DOMICILIATION

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

Société : ....

Etablissement bancaire : ...

IBAN / BIC : ....

N° de compte : ...

Clef RIB :...

Code banque : ...

Code guichet : ...

## ARTICLE 30 – INTERPRETATION

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

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

De façon générale, pour tous les points non abordés dans le présent contrat, les parties se référeront aux dispositions du Code de la commande publique.

## ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

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

## ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable à tous différends pouvant naître entre eux de l'exécution ou de la résiliation du présent contrat, avant toute saisine du juge.

Tout litige né entre le Concédant et l'Aménageur au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Versailles.

Liste des annexes :

Annexe 1 : Périmètre prévisionnel de l'opération

Annexe 2 : Programme global prévisionnel des équipements et constructions projetées

Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel

Annexe 4 : Conventions conclues avec l'EPFIF et délibérations

Annexe 5 : Matrice des risques

Annexe 6 : OAP et cahier des ambitions environnementales