
PLAN LOCAL D'URBANISME



KERLOUAN

Finistère

Concession d'aménagement – ZAC de Keroual

Arrêté le : 03 aout 2016

Approuvé le : 22 mars 2017

Rendu exécutoire le : 05 avril 2017



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

MAIRIE DE KERLOUAN



ZAC DE KEROUAL A KERLOUAN

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le... 24/12/2015

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

Entre

La Commune de Kerlouan représentée par Madame ABIVEN, son Maire, agissant en vertu d'une délibération en date du 16/12/2015,

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

D'une part,

Et

La SAFI (Société d'Aménagement du Finistère), Société anonyme d'économie mixte (SAEM) au capital de 1 005 000 €, dont le siège est à Quimper, inscrite au registre du commerce et des Sociétés de Quimper sous le n° 376.980.249 B, représentée par Monsieur Philippe BEAUDOUX son Directeur général en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 27 mai 2015,

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

D'autre part.

SOMMAIRE

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :	5
CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :	6
PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	7
ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE.....	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	9
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6 - ASSURANCES	10
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	11
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
7.1 Acquisitions amiables	11
7.2 Droit de préemption	11
7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	11
7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	12
7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	12
7.6 Relogement des occupants.....	12
ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS.....	12
ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	13
ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	13
ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS.....	13
ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	14
ARTICLE 13 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION.....	15
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES	15
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	16

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	17
ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	17
16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération	18
ARTICLE 17 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS	18
ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	19
ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS	20
ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	20
 PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	22
ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	22
ARTICLE 22- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	22
22.1 Résiliation simple - rachat.....	22
22.2 Résiliation pour faute - déchéance	22
22.3 Autres cas de résiliation	22
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	23
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	24
 PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	27
ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	27
ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES.....	28
ARTICLE 27 - PENALITES	28
ARTICLE 28 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	28
ARTICLE 29 - DOMICILIATION.....	28
ARTICLE 30 - INTERPRETATION	29
ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	29
ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES	29
 PIECES ANNEXES	29

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

1. Depuis plusieurs années, la commune de Kerlouan voit son urbanisation se concentrer sur les hameaux côtiers et le long des axes de circulation, en défaveur du centre-bourg. Dans le cadre de son développement urbain, structuré dans son schéma directeur d'aménagement du bourg et pour répondre à la demande croissante de logements, la commune de Kerlouan a décidé de créer une zone d'habitat, d'une superficie d'environ 5.3 ha, au nord du bourg, entre la rue Sainte Anne et le lieu-dit Keroual.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de densification du bourg et de soulagement de la circulation de la route menant au site de Meneham très fréquentée l'été.

Le site a fait l'objet d'une première phase d'études visant à définir un programme et les premières orientations d'aménagement.

Pour permettre une urbanisation maîtrisée en terme de desserte et prise en compte de l'environnement, de la mixité sociale et du phasage, la municipalité a choisi d'engager cette opération dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Pour cette opération, un comité de pilotage a été créé afin de valider les avancées avant de les présenter au conseil municipal. Une concertation avec le public a été menée, afin de valider le périmètre de la ZAC.

Ce projet se développe dans un contexte où la mairie de Kerlouan a pris des engagements dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), mis en place par la Communauté de Communes du Pays de Lesneven – Côte des Légendes (CCPL-CL) et dans le respect des règles prescrites par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé en 2011.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de l'opération sont les suivantes :

- Bâtir une zone d'habitat liée au centre-bourg
- Diversifier l'offre en matière d'habitat en favorisant solidarité, cohésion sociale et accessibilité.
- Améliorer la circulation, particulièrement l'accès au site patrimonial de Meneham
- Sécuriser la sortie de l'école Sainte Anne, en créant notamment des places de parkings
- Proposer des terrains pour les locaux associatifs
- Proposer des terrains abordables, particulièrement pour les primo-accédants
- Créer la possibilité de logements conventionnés

L'hypothèse proposée, qui pourra se phaser en plusieurs tranches, propose environ 60 logements.

Sur la base de cette étude, et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Commune a décidé par délibération du 3 juillet 2012 de l'ouverture d'une concertation préalable laquelle s'est déroulée du 3 septembre 2012 au 28 septembre 2012 sous forme d'articles dans la presse locale et dans le bulletin d'informations communales et de mise à disposition du public des documents relatifs au projet (notamment de l'étude d'impact) et d'un cahier d'observations pour recueillir l'avis du public en mairie de Kerlouan. Une réunion publique s'est tenue le 27 septembre 2012 afin de présenter l'opération, de répondre aux questions et d'apporter toutes précisions utiles.

Le projet a reçu un accueil globalement favorable, aucune observation n'ayant été portée sur le registre.

Par délibération en date du 6 mai 2013, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création de la ZAC de Keroual et crée la ZAC du même nom.

Par délibération du 29 mai 2013, la Commune de Kerlouan envisage de confier l'aménagement de la ZAC du centre bourg dans le cadre d'une concession d'aménagement, et ce conformément au décret 2009-889 du 22 juillet 2009.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Les études ont mené à la présentation d'un bilan prévisionnel d'opération intégrant toutes les dépenses nécessaires au portage de ce type d'opération.

La participation prévisionnelle de la commune à l'opération est estimée à 681 138 € HT.

Ainsi rapporté, la Commune de Kerlouan a décidé :

- De mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme. Par délibération en date du 6 mai 2013, la commune a créé la ZAC de Keroual.
- de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire par délibération du 29 mai 2013
- par délibération en date du 16.12.13, de désigner la Société SAFI en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par le comité d'engagement de la SAFI en date du 21 novembre 2013.

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

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

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

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

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. La présente concession est menée au risque de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 16, 24 et 25, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe 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. La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « de Keroual à Kerlouan », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du 6 mai 2013.

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

Le périmètre de la ZAC comprend une superficie de 5.3 ha.

Le dossier de création et le plan d'aménagement précise les éléments du programme.

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

Le programme global de travaux de la Collectivité concédante sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation. Il déterminera notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. Y figurera l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

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

ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

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

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

b) **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 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.
- ♦ La présentation du dossier de réalisation de la ZAC.

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

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

d) 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.

e) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité et ce aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

f) Négocier les conventions de participation qui seront conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code.

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

- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

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

- a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.
- d) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- e) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement qui seront précisés dans le cadre du programme des équipements publics approuvé lors de l'approbation du dossier de réalisation. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.
- f) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- g) consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement à la mise en place d'une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions dans le périmètre de l'opération conformément aux dispositions des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, afin de tenir compte de son impact dans le bilan global de l'opération.
- h) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

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

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

Sa durée est fixée à **8 années** à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

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

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession 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 intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES

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

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

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

7.1 Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier. Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis du directeur des services fiscaux, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après délibération du conseil d'administration de l'Aménageur, conformément à l'article 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines.

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

7.2 Droit de préemption

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions édictées à l'article 12 de la présente convention, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L. 21-4 du code de l'expropriation.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

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

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

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

7.6 Relogement des occupants

Sans Objet

ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Le Concédant sera représenté au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.4 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 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

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

12.2 L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 31 ci-après.

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

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

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

12.3 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. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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

- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

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

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

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

ARTICLE 13 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION

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

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

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

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

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

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

14.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

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

14.3 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.

14.4 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.

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

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

14.5 A la remise des ouvrages au Concédant [ou à une autre collectivité compétente], l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. Participation éventuellement due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 16.4 ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à **681 138 €**

16.4.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

Cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées dans le cadre du C.R.A.C.L..

16.4.2 Affectation

Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin, par délibération du Concédant, au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

16.4.3 Révision éventuelle du montant de la participation

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

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

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

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

16.7 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 fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

Si l'Aménageur utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de $t4m + 3$

ARTICLE 17 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

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

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-3 du CGCT, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 15 septembre, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 7.5.1 et 12.1 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 16.5.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

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

ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

18.1 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 10, les indemnités prévues à l'article 11, 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 participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 16.3 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

18.3 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 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

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

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

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

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

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

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

- Terme nommé **R1**. Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), avec un montant maximum de 42 700 €, selon annexe à la présente convention.
- Terme nommé **R2**. Au titre des missions de réalisation des études opérationnelles de constitution du dossier de réalisation de la ZAC, l'aménageur percevra une rémunération forfaitaire de **6 000,00 €**.
- Terme nommé **R3**. Au titre des missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'article 2 b, c et d), l'Aménageur aura droit d'imputer une somme égale à **3,5 %** de l'ensemble des dépenses TTC payées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 18, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération, du foncier et des frais financiers.

- Terme nommé **R4**. Au titre des missions de commercialisation prévues à l'article 2 e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'Aménageur aura droit d'imputer une somme égale à **3,5 %** des montants TTC fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
- Terme nommé **R5**. Au titre de la gestion quotidienne de l'opération, l'aménageur imputera une somme forfaitaire de **4 000,00 €** versée annuellement à la société.
- Terme nommé **R6**. Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, une somme forfaitaire de **12 000,00 €**. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

20.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.4 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 trimestriellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par quart, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

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

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

ARTICLE 22- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1 Résiliation simple - rachat

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

La Collectivité sera par ailleurs tenue de résilier la présente convention de concession dans le cas prévu à l'article 16.4 ci-dessus.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord.

22.2 Résiliation pour faute - déchéance

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

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

22.3 Autres cas de résiliation

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 24 ci-après.

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

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

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

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 17 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 17 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

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 14 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.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 30 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20 ci-dessus.

24.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement.

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'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 23.4 troisième alinéa.
- Le crédit de TVA dont est éventuellement bénéficiaire le concessionnaire au titre de l'opération.

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 ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

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

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

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

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

Le Concédant devra en outre à l'Aménageur une indemnité égale à l'équivalent d'une année de la rémunération moyenne dont l'Aménageur se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA, la rémunération de toute année commencée étant en outre due au *pro rata temporis*. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.2.

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

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières déjà versées par le concédant pour le financement desdits biens, 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 22.2

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

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

24.4 Modalités de règlement

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

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

24.5 Sort du boni d'opération

Si le solde d'exploitation est positif, la société est débitrice de 50 % du dit solde, et ce au profit du concédant.

Il est entendu par solde d'exploitation positif, le solde établi après déduction des participations de la commune.

PARTIE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

25.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, 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 telles qu'elles résultent du CRACL. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

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

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

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

Il est par ailleurs rappelé que :

- le présent traité de concession d'aménagement transfère à l'Aménageur une part significative du risque économique de l'opération,
- l'Aménageur n'a accepté de supporter que la part significative du risque économique de l'opération d'aménagement résultant du dossier remis lors de la consultation et des conditions économiques et réglementaires prévalant à la date de signature ; le bilan financier prévisionnel (annexe n° 3) précisant par ailleurs les hypothèses prises en compte pour son élaboration et au regard desquelles l'Aménageur a accepté d'assumer le risque économique de l'opération.

Il est également rappelé que le contrat sera exécuté dans le cadre d'un véritable partenariat entre la commune et l'aménageur, la commune étant associée à toutes les décisions significatives concernant la réalisation de l'opération d'aménagement, sans que ce partenariat ne remette en cause le principe de ce transfert d'une part significative du risque économique de l'opération d'aménagement.

En conséquence, et en référence aux théories dites de l'imprévision et du fait du prince, les parties ont précisé dans un document intitulé «Grille d'événements», annexé à la concession (annexe n°5) les événements dont la survenance impliquerait un réexamen commun des conditions d'exécution du contrat. Dans le cadre de ce réexamen commun, chacune des parties favorisera l'identification des solutions permettant la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement et le maintien de la présente concession.

25.4 Le montant de la participation ne serait toutefois pas affecté en cas de survenance d'événements particuliers. Ces événements particuliers devront être abordés en application de la clause de rendez vous. Par ailleurs l'annexe 4 précise une grille d'événements impliquant le réexamen des conditions d'exécution de l'opération.

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

25.6 Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation, l'aménageur s'engage à accepter cette réduction et à restituer le cas échéant au Concédant les sommes déjà versées non nécessaires.

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 27 - PENALITES

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

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus aux articles 17 et 18 après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 100,00 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

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 :

Compte société (pour le versement de la participation) :

Caisse des Dépôts et Consignations
N° 40031 0001 0000319545F 81

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. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 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

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

Fait à Kerlouan, le 24/12/2015
en 4 exemplaires

Pour le Concédant,
La Commune de Kerlouan,

Le Maire ou son représentant,
Le Maire, Charlotte ABIVEN



A Quimper, le 23 NOV. 2015

Pour l'Aménageur,

Le Directeur général,



PIECES ANNEXES

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération
- Annexe 2 : Projet et programme des aménagements
- Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe 4 : Grille d'évènements
- Annexe 5 : décomposition de la mission foncière



Envoyé en préfecture le 24/12/2015
Reçu en préfecture le 24/12/2015
Affiché le
ID : 029-212900914-20151216-2015_08_03-DE

Votre correspondant :
P. BEAUDOUX
Tél. direct :
02 98 76 21 30
courriel :
philippe.beaudoux@safi29.fr
Nos références :
PB/NG15-375

COURRIER ARRIVE
25 NOV. 2015
MAIRIE DE KERLOUAN

MAIRIE
Madame Charlotte ABIVEN
Maire
Rue de la Côte des Légendes
29890 KERLOUAN

Quimper, le 23 novembre 2015

Objet : Consultation concession
d'aménagement ZAC de Keroual

➔ *Remise plan de trésorerie*

Madame le Maire,

Pour faire suite à notre dernier entretien en Mairie de Kerlouan concernant la consultation lancée par votre commune en vue du choix d'un opérateur pour l'aménagement de la ZAC de Keroual, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un plan de trésorerie prévisionnel de l'opération.

Ce plan de trésorerie vous indique par exercice le montant de la participation à verser à la société au titre de l'équilibre de l'opération et des équipements publics sur la base du dernier bilan transmis. Il reste prévisionnel et pourra être ajusté au fur et à mesure du déroulement de l'opération.

Ce bilan d'opération est arrêté au montant de **2 228 010 €**, faisant apparaître une participation globale (d'équilibre et aux équipements publics) d'un montant de **681 138 €**, sur laquelle le conseil municipal devra se prononcer.

Par ailleurs, je vous confirme d'une part que le prix de vente des lots libres indiqué au bilan d'opération est bien un prix net vendeur, et d'autre part que le terme de « valeur vénale » indiqué à l'article 23.2 du traité de concession correspond à la valeur indiquée dans le dernier CRAC approuvé.

Restant à votre entière disposition pour vous apporter toutes les explications et précisions nécessaires,

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur général,

Philippe BEAUDOUX

P.J. :

- Bilan prévisionnel détaillé
- Plan prévisionnel de trésorerie
- Traité de concession

Votre partenaire au service de l'aménagement du territoire



www.safi29.fr - sem@safi29.fr
SAEM au capital de 1 005 000 € - SIRET 376 980 249 00068 - RC 376 980 249 B QUIMPER

4 rue du 19 mars 1962
CS 92023
29018 QUIMPER CEDEX
Tél. 02 98 76 21 30
Fax 02 98 52 11 24

MAIRIE DE KERLOUAN



ZAC DE KEROUAL A KERLOUAN

CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

Entre

La Commune de Kerlouan représentée par Madame ABIVEN, son Maire, agissant en vertu d'une délibération en date du

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

D'une part,

Et

La SAFI (Société d'Aménagement du Finistère), Société anonyme d'économie mixte (SAEM) au capital de 1 005 000 €, dont le siège est à Quimper, inscrite au registre du commerce et des Sociétés de Quimper sous le n° 376.980.249 B, représentée par Monsieur Philippe BEAUDOUX son Directeur général en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 27 mai 2015,

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

D'autre part.

SOMMAIRE

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI :	5
CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI :	6
PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	7
ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6 - ASSURANCES	10
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	11
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
7.1 Acquisitions amiables	11
7.2 Droit de préemption	11
7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	11
7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	12
7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières	12
7.6 Relogement des occupants	12
ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS	12
ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	13
ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	13
ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS	13
ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	14
ARTICLE 13 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION	15
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES	15
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	16

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	17
ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	17
16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération	18
ARTICLE 17 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS.....	18
ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....	19
ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS.....	20
ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	20
PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	22
ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	22
ARTICLE 22- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION.....	22
22.1 Résiliation simple - rachat.....	22
22.2 Résiliation pour faute - déchéance	22
22.3 Autres cas de résiliation.....	22
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	23
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	24
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES.....	27
ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	27
ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES.....	28
ARTICLE 27 - PENALITES.....	28
ARTICLE 28 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	28
ARTICLE 29 - DOMICILIATION.....	28
ARTICLE 30 - INTERPRETATION.....	29
ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	29
ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES	29
PIECES ANNEXES.....	29

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

1. Depuis plusieurs années, la commune de Kerlouan voit son urbanisation se concentrer sur les hameaux côtiers et le long des axes de circulation, en défaveur du centre-bourg.

Dans le cadre de son développement urbain, structuré dans son schéma directeur d'aménagement du bourg et pour répondre à la demande croissante de logements, la commune de Kerlouan a décidé de créer une zone d'habitat, d'une superficie d'environ 5.3 ha, au nord du bourg, entre la rue Sainte Anne et le lieu-dit Keroual.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de densification du bourg et de soulagement de la circulation de la route menant au site de Meneham très fréquentée l'été.

Le site a fait l'objet d'une première phase d'études visant à définir un programme et les premières orientations d'aménagement.

Pour permettre une urbanisation maîtrisée en terme de desserte et prise en compte de l'environnement, de la mixité sociale et du phasage, la municipalité a choisi d'engager cette opération dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Pour cette opération, un comité de pilotage a été créé afin de valider les avancées avant de les présenter au conseil municipal. Une concertation avec le public a été menée, afin de valider le périmètre de la ZAC.

Ce projet se développe dans un contexte où la mairie de Kerlouan a pris des engagements dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), mis en place par la Communauté de Communes du Pays de Lesneven - Côte des Légendes (CCPL-CL) et dans le respect des règles prescrites par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé en 2011.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de l'opération sont les suivantes :

- Bâtir une zone d'habitat liée au centre-bourg
- Diversifier l'offre en matière d'habitat en favorisant solidarité, cohésion sociale et accessibilité.
- Améliorer la circulation, particulièrement l'accès au site patrimonial de Meneham
- Sécuriser la sortie de l'école Sainte Anne, en créant notamment des places de parkings
- Proposer des terrains pour les locaux associatifs
- Proposer des terrains abordables, particulièrement pour les primo-accédants
- Créer la possibilité de logements conventionnés

L'hypothèse proposée, qui pourra se phaser en plusieurs tranches, propose environ 60 logements.

Sur la base de cette étude, et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Commune a décidé par délibération du 3 juillet 2012 de l'ouverture d'une concertation préalable laquelle s'est déroulée du 3 septembre 2012 au 28 septembre 2012 sous forme d'articles dans la presse locale et dans le bulletin d'informations communales et de mise à disposition du public des documents relatifs au projet (notamment de l'étude d'impact) et d'un cahier d'observations pour recueillir l'avis du public en mairie de Kerlouan. Une réunion publique s'est tenue le 27 septembre 2012 afin de présenter l'opération, de répondre aux questions et d'apporter toutes précisions utiles.

Le projet a reçu un accueil globalement favorable, aucune observation n'ayant été portée sur le registre.

Par délibération en date du 6 mai 2013, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création de la ZAC de Keroual et crée la ZAC du même nom.

Par délibération du 29 mai 2013, la Commune de Kerlouan envisage de confier l'aménagement de la ZAC du centre bourg dans le cadre d'une concession d'aménagement, et ce conformément au décret 2009-889 du 22 juillet 2009.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Les études ont mené à la présentation d'un bilan prévisionnel d'opération intégrant toutes les dépenses nécessaires au portage de ce type d'opération.

La participation prévisionnelle de la commune à l'opération est estimée à 681 138 € HT.

Ainsi rapporté, la Commune de Kerlouan a décidé :

- De mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme. Par délibération en date du 6 mai 2013, la commune a créé la ZAC de Keroual.
- de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire par délibération du 29 mai 2013
- par délibération en date du, de désigner la Société en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par le comité d'engagement de la SAFI en date du 21 novembre 2013.

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

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

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

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

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. La présente concession est menée au risque de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 16, 24 et 25, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe 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. La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « de Keroual à Kerlouan », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du 6 mai 2013.

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

Le périmètre de la ZAC comprend une superficie de 5.3 ha.

Le dossier de création et le plan d'aménagement précise les éléments du programme.

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

Le programme global de travaux de la Collectivité concédante sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation. Il déterminera notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. Y figurera l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

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

ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

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

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

- b) **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 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.
 - La présentation du dossier de réalisation de la ZAC.
- c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

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

- d) 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.
- e) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité et ce aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- f) Négocier les conventions de participation qui seront conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code.
- g) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

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

- a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.
- d) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- e) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement qui seront précisés dans le cadre du programme des équipements publics approuvé lors de l'approbation du dossier de réalisation. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.
- f) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- g) consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement à la mise en place d'une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions dans le périmètre de l'opération conformément aux dispositions des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, afin de tenir compte de son impact dans le bilan global de l'opération.
- h) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

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

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

Sa durée est fixée à **8 années** à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

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

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession 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 intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES

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

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

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

7.1 Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier. Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis du directeur des services fiscaux, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après délibération du conseil d'administration de l'Aménageur, conformément à l'article 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines.

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

7.2 Droit de préemption

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions édictées à l'article 12 de la présente convention, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L. 21-4 du code de l'expropriation.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

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

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

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

7.6 Relogement des occupants

Sans Objet

ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Le Concédant sera représenté au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.4 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 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

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

12.2 L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 31 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmenté 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 pourra ouvrir droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

12.3 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. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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

- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

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

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

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

ARTICLE 13 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION

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

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

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

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

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

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

14.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

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

14.3 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.

14.4 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.

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

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

14.5 A la remise des ouvrages au Concédant *[ou à une autre collectivité compétente]*, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. Participation éventuellement due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 16.4 ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à **681 138 €**

16.4.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

Cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées dans le cadre du C.R.A.C.L..

16.4.2 Affectation

Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin, par délibération du Concédant, au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

16.4.3 Révision éventuelle du montant de la participation

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

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

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

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

16.7 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 fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

Si l'Aménageur utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de $t4m + 3$

ARTICLE 17 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

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

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-3 du CGCT, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 15 septembre, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 7.5.1 et 12.1 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 16.5.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

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

ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

18.1 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 10, les indemnités prévues à l'article 11, 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 participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 16.3 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

18.3 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 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

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

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

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

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

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

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

- Terme nommé **R1**. Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), avec un montant maximum de 42 700 €, selon annexe à la présente convention.
- Terme nommé **R2**. Au titre des missions de réalisation des études opérationnelles de constitution du dossier de réalisation de la ZAC, l'aménageur percevra une rémunération forfaitaire de **6 000,00 €**.
- Terme nommé **R3**. Au titre des missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'article 2 b, c et d), l'Aménageur aura droit d'imputer une somme égale à **3,5 %** de l'ensemble des dépenses TTC payées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 18, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération, du foncier et des frais financiers.

- Terme nommé **R4**. Au titre des missions de commercialisation prévues à l'article 2 e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'Aménageur aura droit d'imputer une somme égale à **3,5 %** des montants TTC fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
- Terme nommé **R5**. Au titre de la gestion quotidienne de l'opération, l'aménageur imputera une somme forfaitaire de **4 000,00 €** versée annuellement à la société.
- Terme nommé **R6**. Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, une somme forfaitaire de **12 000,00 €**. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

20.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.4 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 trimestriellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par quart, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

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

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

ARTICLE 22- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1 Résiliation simple - rachat

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

La Collectivité sera par ailleurs tenue de résilier la présente convention de concession dans le cas prévu à l'article 16.4 ci-dessus.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord.

22.2 Résiliation pour faute - déchéance

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

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

22.3 Autres cas de résiliation

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 24 ci-après.

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

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

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

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 17 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 17 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

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 14 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.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 30 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20 ci-dessus.

24.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement.

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'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 23.4 troisième alinéa.
- Le crédit de TVA dont est éventuellement bénéficiaire le concessionnaire au titre de l'opération.

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 ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

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

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

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

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

Le Concédant devra en outre à l'Aménageur une indemnité égale à l'équivalent d'une année de la rémunération moyenne dont l'Aménageur se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA, la rémunération de toute année commencée étant en outre due au *pro rata temporis*. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.2.

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

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières déjà versées par le concédant pour le financement desdits biens, 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 22.2

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

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

24.4 Modalités de règlement

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

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

24.5 Sort du boni d'opération

Si le solde d'exploitation est positif, la société est débitrice de **50 %** du dit solde, et ce au profit du concédant.

Il est entendu par solde d'exploitation positif, le solde établi après déduction des participations de la commune.

PARTIE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

25.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, 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 telles qu'elles résultent du CRACL. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

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

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

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

Il est par ailleurs rappelé que :

- le présent traité de concession d'aménagement transfère à l'Aménageur une part significative du risque économique de l'opération,
- l'Aménageur n'a accepté de supporter que la part significative du risque économique de l'opération d'aménagement résultant du dossier remis lors de la consultation et des conditions économiques et réglementaires prévalant à la date de signature ; le bilan financier prévisionnel (annexe n° 3) précisant par ailleurs les hypothèses prises en compte pour son élaboration et au regard desquelles l'Aménageur a accepté d'assumer le risque économique de l'opération.

Il est également rappelé que le contrat sera exécuté dans le cadre d'un véritable partenariat entre la commune et l'aménageur, la commune étant associée à toutes les décisions significatives concernant la réalisation de l'opération d'aménagement, sans que ce partenariat ne remette en cause le principe de ce transfert d'une part significative du risque économique de l'opération d'aménagement.

En conséquence, et en référence aux théories dites de l'imprévision et du fait du prince, les parties ont précisé dans un document intitulé «Grille d'événements», annexé à la concession (annexe n°5) les événements dont la survenance impliquerait un réexamen commun des conditions d'exécution du contrat. Dans le cadre de ce réexamen commun, chacune des parties favorisera l'identification des solutions permettant la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement et le maintien de la présente concession.

25.4 Le montant de la participation ne serait toutefois pas affecté en cas de survenance d'événements particuliers. Ces événements particuliers devront être abordés en application de la clause de rendez vous. Par ailleurs l'annexe 4 précise une grille d'événements impliquant le réexamen des conditions d'exécution de l'opération.

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

25.6 Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation, l'aménageur s'engage à accepter cette réduction et à restituer le cas échéant au Concédant les sommes déjà versées non nécessaires.

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 27 - PENALITES

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

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus aux articles 17 et 18 après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 100,00 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

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 :

Compte société (pour le versement de la participation) :

Caisse des Dépôts et Consignations
N° 40031 0001 0000319545F 81

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. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 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

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

Fait à Kerlouan, le
en 4 exemplaires

Pour le Concédant,
La Commune de Kerlouan,

Le Maire ou son représentant,

A quimper, le 23 NOV. 2015

Pour l'Aménageur,

Le Directeur général,

**PIECES ANNEXES**

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération
- Annexe 2 : Projet et programme des aménagements
- Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe 4 : Grille d'évènements
- Annexe 5 : décomposition de la mission foncière



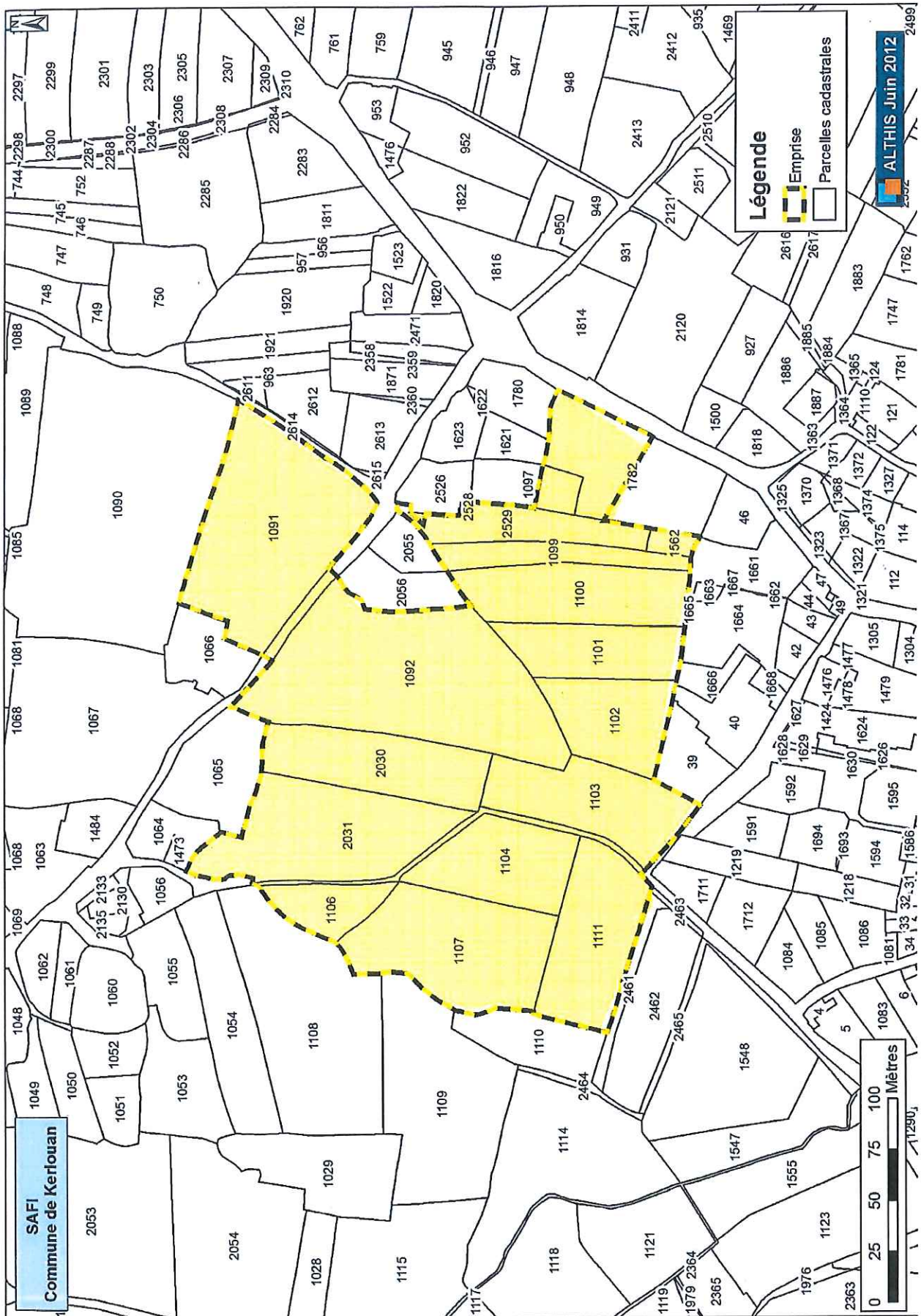
Commune de KERLOUAN



**Concession d'Aménagement
de la ZAC de Keroual
à KERLOUAN**

**ANNEXE 1
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
(Périmètre de l'opération)**

Périmètre de l'Opération





Commune de KERLOUAN



**Concession d'Aménagement
de la ZAC de Keroual
à KERLOUAN**

ANNEXE 2
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
(Projet et Programme des aménagements)



Réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté

Secteur de Kérroual
Commune de Kérroual

Rapport de présentation



AVANT PROPOS

Pour mettre en œuvre ce projet, la procédure opérationnelle d'aménagement retenue est la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

La procédure de création de la ZAC est soumise à l'article R 311.2 du code de l'urbanisme.

Selon les termes de cet article, le présent rapport de présentation du dossier de création expose l'objet et la justification de l'opération. Il comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

I. Objet et justification de l'opération	3
I.1 Contexte et enjeux de la ZAC.....	3
I.2 Situation géographique	5
II. Description de l'Etat initial du site et de son Environnement	9
II.1 Le diagnostic environnemental.....	9
II.2 Paysage et Patrimoine	14
II.3 Organisation urbaine	16
III. Le Programme global previsionnel.....	18
IV. Principes du projet.....	20
IV.1 Un parcellaire qui valorise les diverses identités du site	20
IV.2 La voie de contournement	20
IV.3 Eléments paysagers et environnementaux du projet.....	21

I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

I.1 Contexte et enjeux de la ZAC

La commune de KERLOUAN appartient à la Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes. Elle est située au nord du Département du Finistère. Elle est limitrophe des communes de Brignogan, Plounéour-Irez, Guisseny et Plouider.

Depuis plusieurs années, la commune de Kerlouan voit son urbanisation se concentrer sur les hameaux côtiers et le long des axes de circulation, en défaveur du centre-bourg.

Dans le cadre de son développement urbain, structuré dans son schéma directeur d'aménagement du bourg, et pour répondre à la demande croissante de logements, la commune de Kerlouan a décidé de créer une zone d'habitat, d'une superficie d'environ 5,3ha, au nord du bourg, entre les rues Sainte Anne et Keroual.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de densification du bourg et de soulagement de la circulation de la route menant au site de Meneham très fréquentée l'été.

Le projet représente, à court et moyen termes, un potentiel très important du développement de l'urbanisation du Bourg de Kerlouan.

Pour permettre une urbanisation maîtrisée, en termes de desserte, prise en compte de l'environnement, mixité sociale et phasage, la municipalité a choisi d'engager cette opération dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Pour cette opération, un comité de pilotage a été créé afin de valider les avancées avant de les présenter en commission d'urbanisme et au conseil municipal. Une concertation avec le public sera menée, afin de valider le périmètre de la ZAC.

Ce projet se développe dans un contexte où la mairie de Kerlouan a pris des engagements dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), mis en place par la Communauté de Communes du Pays de Lesneven – Côte des Légendes (CCPL-CL).

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Brest approuvé en 2011.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sont-les suivantes :

- Bâtir une zone d'habitat liée au centre-bourg
- Améliorer la circulation, particulièrement l'accès au site patrimonial de Meneham
- Sécuriser la sortie de l'école Saint-Anne, en créant notamment des places de parkings
- Proposer des terrains pour les locaux associatifs
- Proposer des terrains abordables, particulièrement pour les primo-accédants
- Créer la possibilité de logements conventionnés.
- Éviter le mitage en maîtrisant l'urbanisation de ce secteur et en y prévoyant une organisation temporelle

Ces objectifs répondent aux critères d'urbanisation définis par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Lesneven – Côte des Légendes (CCPL-CL).

Le présent dossier de Création de la Z.A.C. a pour objet :

- d'appréhender les contraintes du site.
- d'assurer une cohérence du projet avec les enjeux urbains du centre-bourg.
- de prendre en compte la qualité environnementale et paysagère du site.

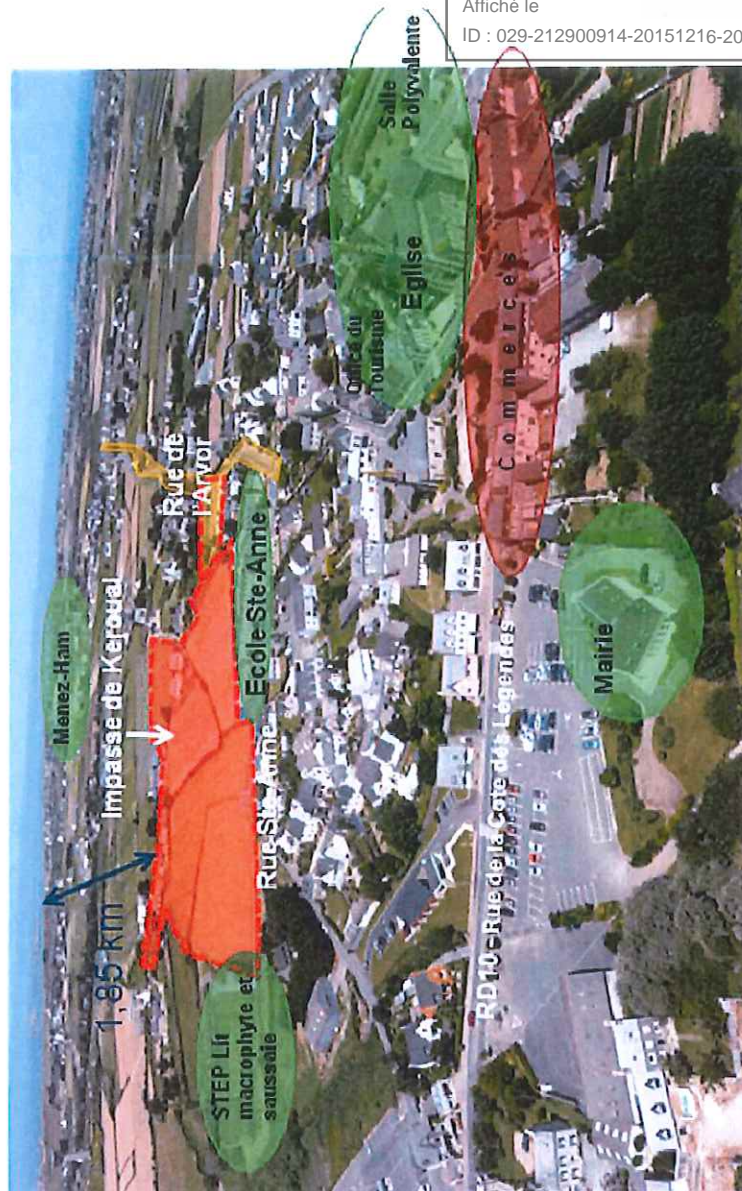
1.2 Situation géographique

Kerlouan est une commune du littoral du Finistère Nord.



Le terrain de l'opération est localisé en périphérie nord du Village, dans le secteur de Keroual, à l'interface entre le tissu bâti du centre-bourg et la rase campagne.

Le projet de ZAC est localisé immédiatement au nord du centre-bourg, et bordé au sud par la rue Sainte Anne, à l'est par la rue d'Arvor, au nord par le lieu-dit Kéroual et à l'ouest par la station d'épuration des eaux.



Desserte du terrain

La Rue Sainte-Anne au Sud le dessert directement.
Cette voie borde le terrain sur un linéaire de 50m environ.
La Rue de l'Arvor à l'est le dessert directement également. Cette
voie borde le terrain sur un linéaire de 50 m environ.

L'impasse de Keroual au nord dessert de part et d'autre les
parcelles nord.

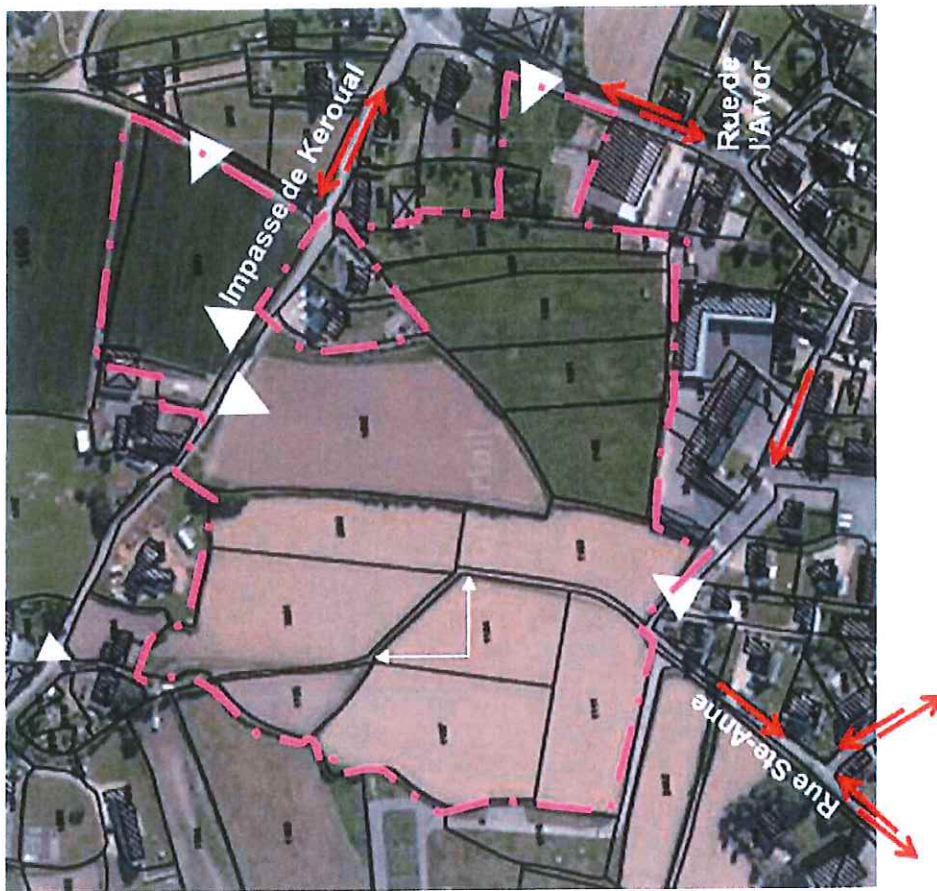
Une circulation douce (Chemin de randonnée) traverse le terrain
dans sa partie ouest et relie la Rue Ste Anne à l'impasse de
Keroual.

Circulation des Voies adjacentes

Pour réguler et sécuriser le trafic au droit de l'Ecole Ste-Anne, la
Rue Ste-Anne est en sens unique, son accès se fait depuis la Rue
de l'Arvor.

La Rue de l'Arvor est à double sens sur le tronçon au droit du site
de l'opération.

L'impasse de Keroual est à double sens



Documents d'urbanisme

Le POS

Le document d'urbanisme, en application sur la commune de Kerlouan, est un POS.

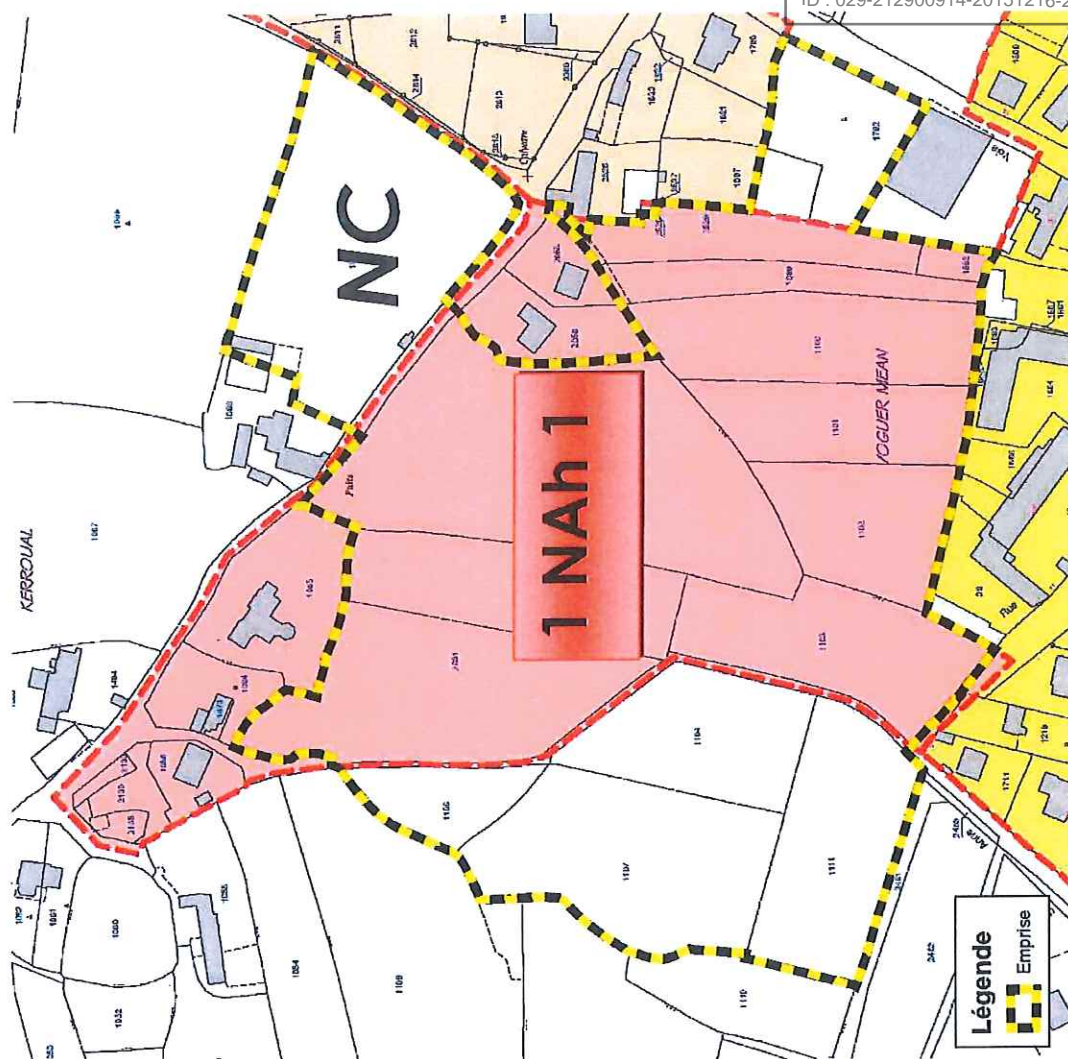
Dans ce POS, le site s'étend sur une zone classée 1NAh1 et sur trois secteurs NC. La zone 1NA est opérationnelle immédiatement et dédiée à l'habitation et à des activités compatibles avec l'habitat.

Les zones NC sont Non-Constructibles.

Le nouveau PLU de Kerlouan

Il sera validé en 2013 et rendra constructible l'emprise du projet.

Ainsi, elle passera entièrement de 1NAh1 et NC, à 1Au, c'est-à-dire constructible à court terme.



Le schéma directeur d'aménagement du bourg

La commune de Kerlouan s'est engagée dans un schéma directeur d'aménagement du bourg (octobre 2008) qui constitue un guide d'aménagement du bourg pour les années à venir.

Le projet de la ZAC de Kéroual est un des aménagements proposés dans ce document.

Le PLH

Kerlouan fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Lesneven - Côte des Légendes qui comprend 15 communes.

La Communauté de Communes s'engage aujourd'hui entre 2009 et 2015 à la réalisation de son Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en septembre 2008.

Le SCOT

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Brest approuvé en 2011.

L'urbanisation est également cadrée par la proximité du littoral (Loi littoral 1986) et de deux sites Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale de la Baie de Goulven et Zone Spéciale de Conservation de Guissény).

Aire d'étude et Situation Cadastreale

L'aire d'étude a une superficie d'environ 5,3 ha. Elle comporte 17 parcelles cadastrales, figurant soit en 1NAh1 ou en NC dans le zonage d'urbanisme du POS révisé le 4 décembre 2007.

L'aire d'étude correspond au périmètre d'acquisition envisagé. Ce dernier fait l'objet d'une étude approfondie. Les abords immédiats peuvent être cités ponctuellement pour insérer l'étude dans le contexte local. Sur les cartographies, les limites apparaissent en tirets jaune et noir (comme sur les cartes précédentes).

II. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

II.1 Le diagnostic environnemental

Géologie

Le site repose sur le massif granitique de Brignogan. Il ne présente pas de contraintes géologiques particulières.

Topographie

La topographie relativement plane (pente de 3,2%) ne constitue pas une contrainte. Le site s'établit entre 7,5 et 17,5 mètres NGF.

Climat

Le climat est océanique. Les vents d'ouest sont dominants, les hivers sont doux et les étés sont tempérés. Les précipitations sont de 1145mm/an. Elles sont régulières sur l'année, mais un peu plus soutenues en hiver.

Hydrologie

Le site est inscrit dans le bassin-versant du ruisseau de Kerlouan qui se jette dans la Manche.

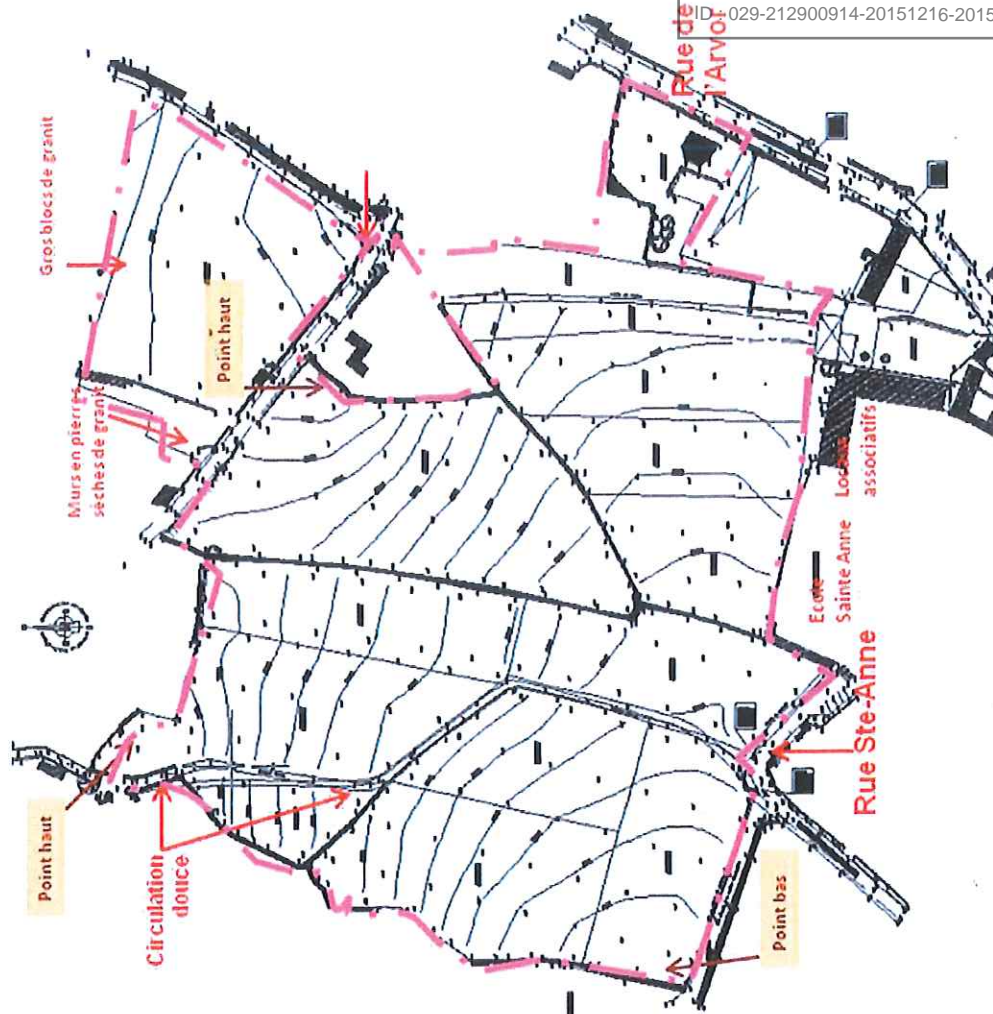
Des mesures concernant les eaux de ruissellements sont à prévoir mais l'hydrologie constitue une contrainte faible.

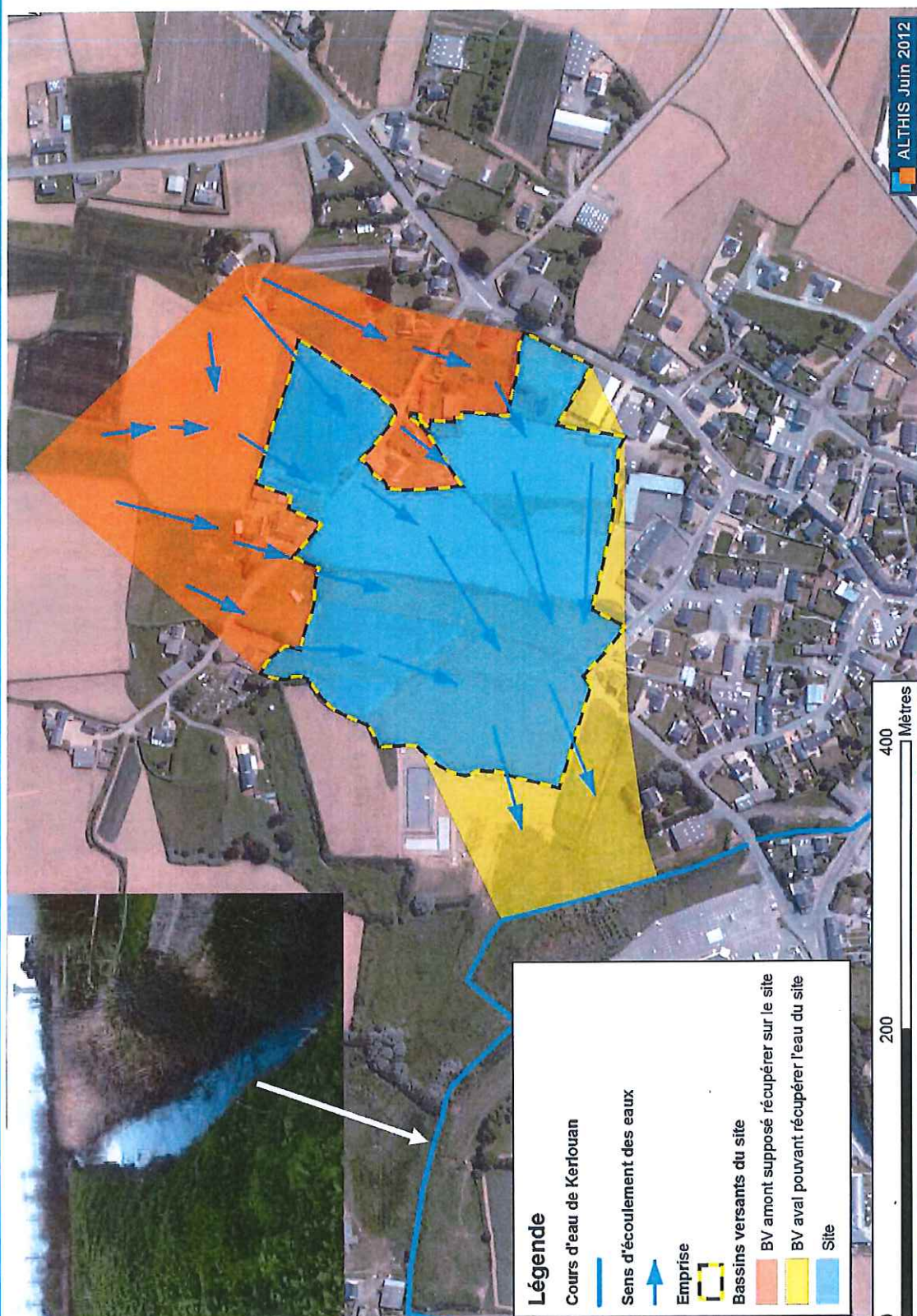
Hydrogéologie

Le site ne présente pas de contraintes hydrogéologiques particulières.

Risques naturels

La commune est soumise aux risques de submersion marine, de feu de forêt et de tempête. Ces deux derniers sont établis pour toutes les communes du Finistère.





Il n'y a pas de zones humides ni de cours d'eau dans le site

Cependant, les zones humides situées au Sud-ouest du site présentent un intérêt au niveau de la biodiversité et de la qualité de l'eau (cf. photos ci-dessous). Bien qu'elles ne soient pas directement concernées, il est important de les prendre en considération afin de les préserver des impacts indirects que pourrait engendrer l'aménagement des parcelles (écoulement, remblais...).



Habitats naturels : le site est composé essentiellement de cultures, d'une prairie temporaire et de jardins.

En périphérie ouest et sud-ouest, on retrouve des saussaies riveraines, une plantation de peupliers, une mégaphorbiaie une roselière, une prairie humide à juncs, une prairie humide atlantique et un roncier.

Deux haies ont été recensées sur le site d'implantation, leur valeur écologique est faible. Une portion de haie comporte un muret de pierres potentiellement favorable aux reptiles. En périphérie ouest et sud-ouest, les quelques haies présentes ont un intérêt faible.

La zone d'étude n'est soumise à aucun zonage ou mesure réglementaire concernant l'environnement naturel.

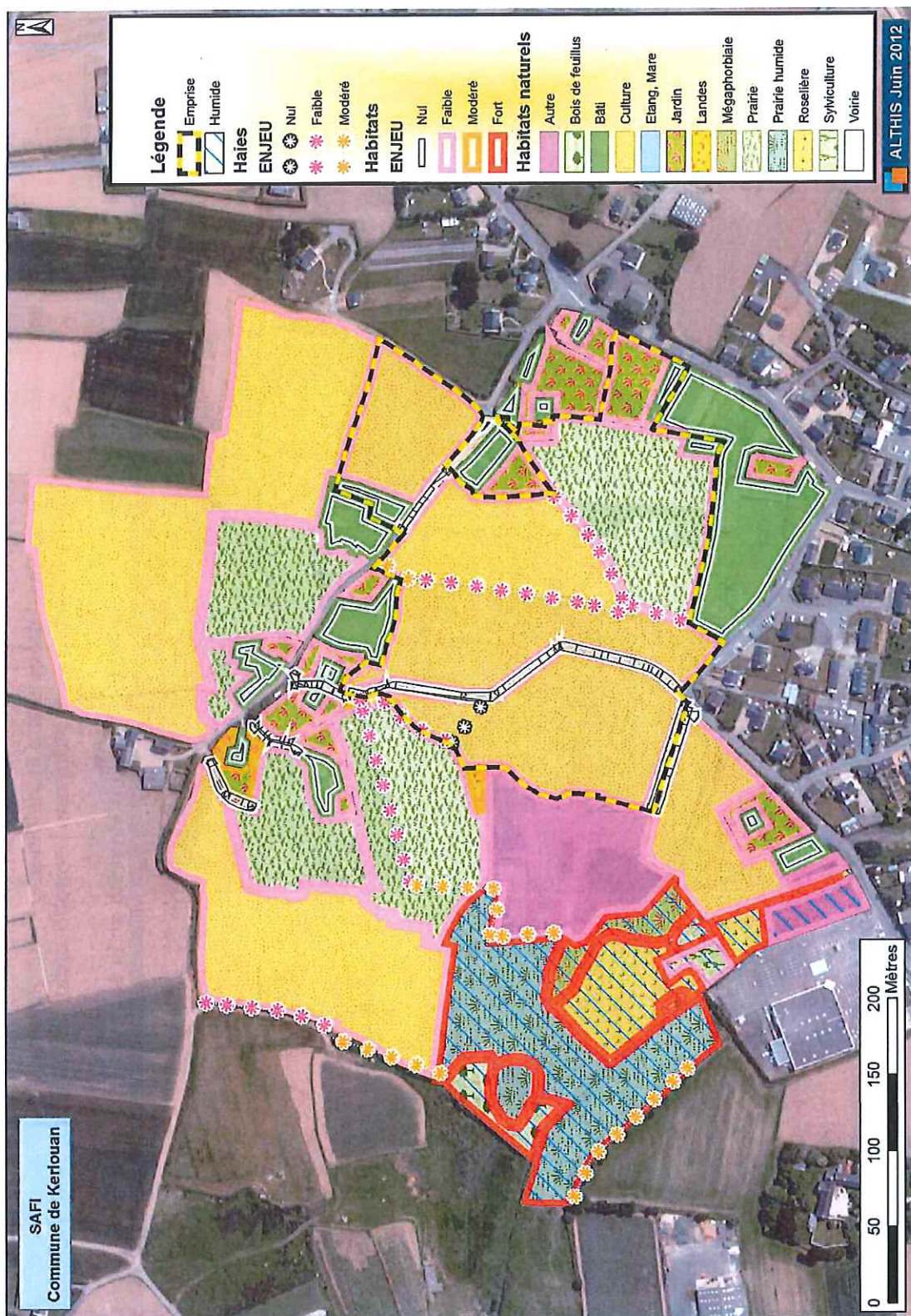
L'emprise foncière comporte trois habitats distincts :

1. Champs d'un seul tenant intensément cultivé (sur une superficie de 3,69ha).
2. Prairies sèches améliorées (1,05 ha)
3. Jardins (0,19 ha)

(Surface comptabilisée hors emprise de Bâti et de voirie)

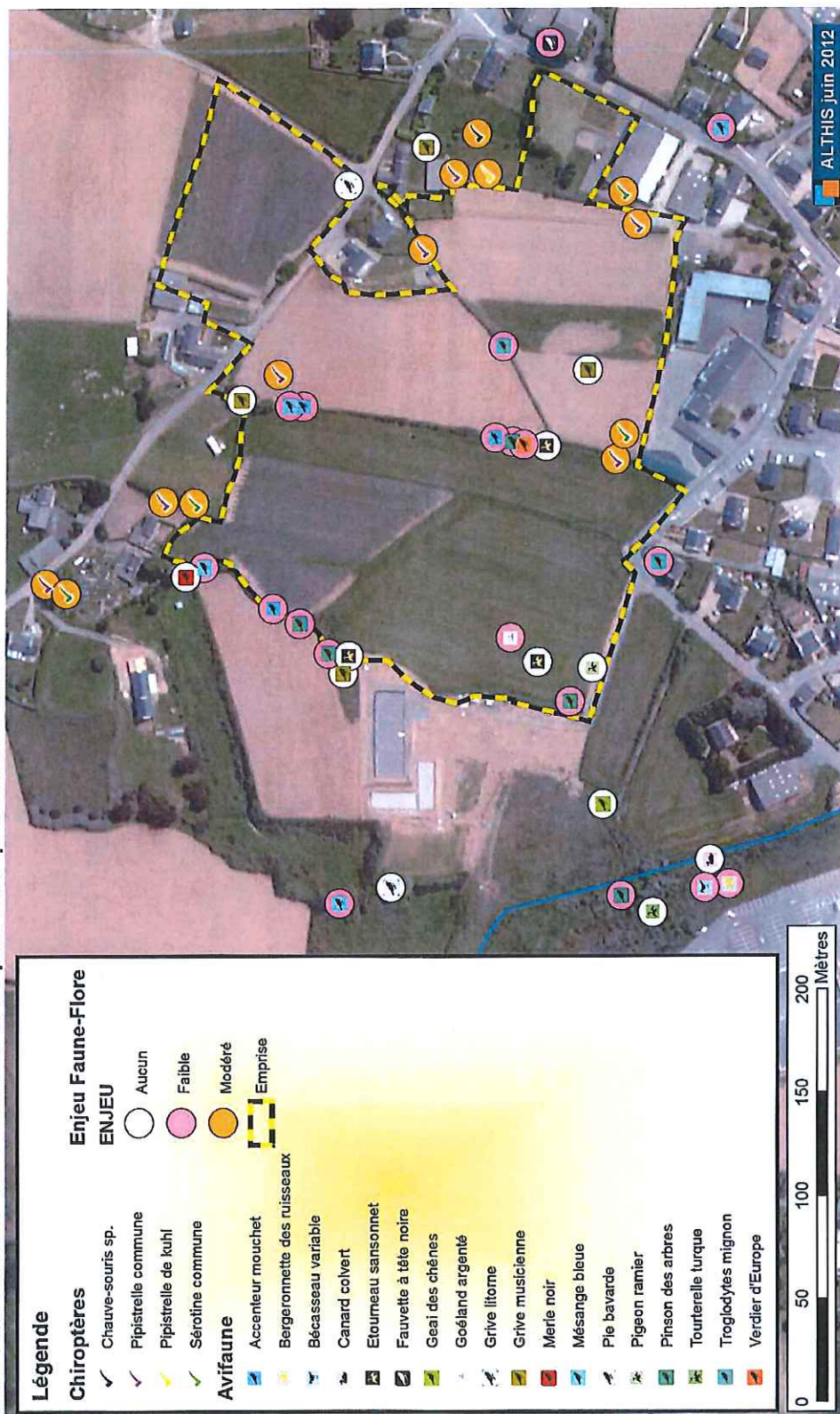
L'emprise du site en elle-même est très pauvre écologiquement et est tout à fait apte à accueillir un projet de développement d'un secteur d'aménagement.





Faune : les habitats naturels écologiquement pauvres ne favorisent pas la diversité faunistique. Ainsi seul trois espèces de chiroptères, 18 oiseaux ont été identifiés. Aucun reptile, ni amphibien, ni gastéropode protégé n'ont été déterminé. Les insectes contactés sont d'intérêt faible, comme l'ensemble de la faune inventoriée sur le site.

Flore : la flore inventoriée est commune et ne présente qu'un intérêt faible.



II.2 Paysage et Patrimoine

Paysage : de part sa localisation en bordure direct du bourg de Kerlouan, ce site agricole offre un paysage très contrasté.

La partie nord du site qui longe l'impasse de Keroual est constituée d'une alternance de résidences séparées par des pâtures et des cultures, ceinturées ponctuellement de murets en pierre sèche.

Elle forme de ce fait une zone de transition urbaine intéressante entre la campagne avoisinante et le bourg.

De plus, ce secteur offre des points de vue intéressants sur le bourg. L'église de Saint-Brévelaire et la chapelle voisine créent par leurs clochers deux points d'appel importants.

En contre-bas, le site est un espace très ouvert, en légère pente nord-sud, seulement contrarié par de petits talus non arborés.

Les haies sont peu nombreuses et souvent très basses. Elles ne structurent que légèrement le paysage, mais participent à son cachet typique du Bas Léon.

La partie centrale et sud-est de ce site agricole se heurte plus « brutalement » aux constructions urbaines du bourg.

En limite sud-ouest, en se rapprochant du ruisseau de Kerlouan, le paysage devient plus sauvage avec des zones humides plus ou moins ouvertes.



Le terrain vu depuis l'impasse de Keroual

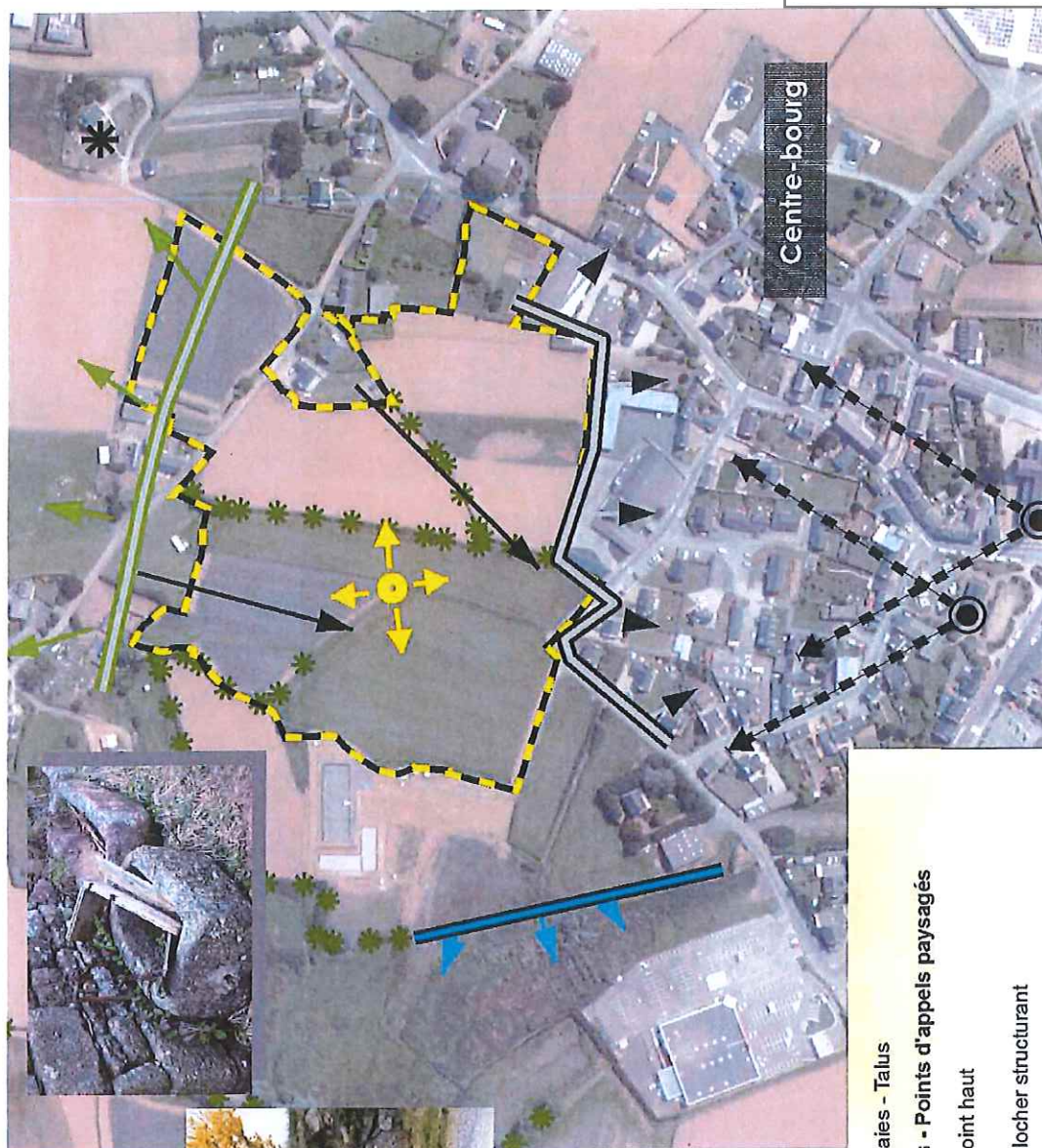


Vue depuis le Chemin de randonnée au centre.
A l'arrière-plan, le centre-bourg et son église



Le terrain vu depuis la Rue Sainte Anne

Le Patrimoine vernaculaire est très présent au nord du site principalement sous la forme de murs, de murets en maçonnerie sèche de granit, de calvaires et d'auge en granit.



Centre-bourg

Envoyé en préfecture le 24/12/2015
Reçu en préfecture le 24/12/2015
Affiché le
ID : 029-212900914-20151216-2015_08_03-DE

II.3 Organisation urbaine

Le centre-bourg est traversé par la Rue de la Cote des Légendes (RD10) qui fait la liaison entre Guissény, Plouescat et Lesneven. Elle forme l'artère principale du village. Compte tenu de la présence de la zone humide du lit du cours d'eau, au sud de la RD10, l'urbanisation s'est principalement développée vers le nord.

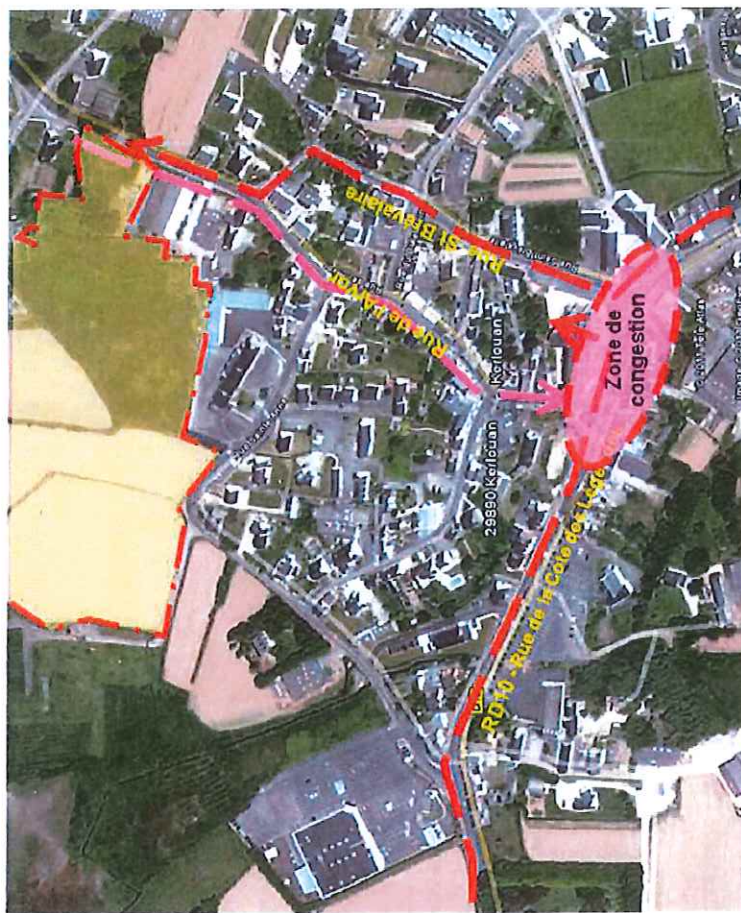
La Circulation automobile du Bourg

En basse saison : la circulation ne pose pas de problème.

En pleine saison : la circulation dans la ville de Kerlouan s'accroît nettement en période estivale avec l'attrait du site de Meneham.

La circulation pose des problèmes, particulièrement entre le littoral au nord et le centre bourg.

Les rues concernées sont la Rue St Brévalaire (trafic majoritairement orienté vers le nord), la Rue de l'Arvor (trafic majoritairement orienté vers le sud), créant des zones de congestion sur la Rue de la Cote des Légendes.

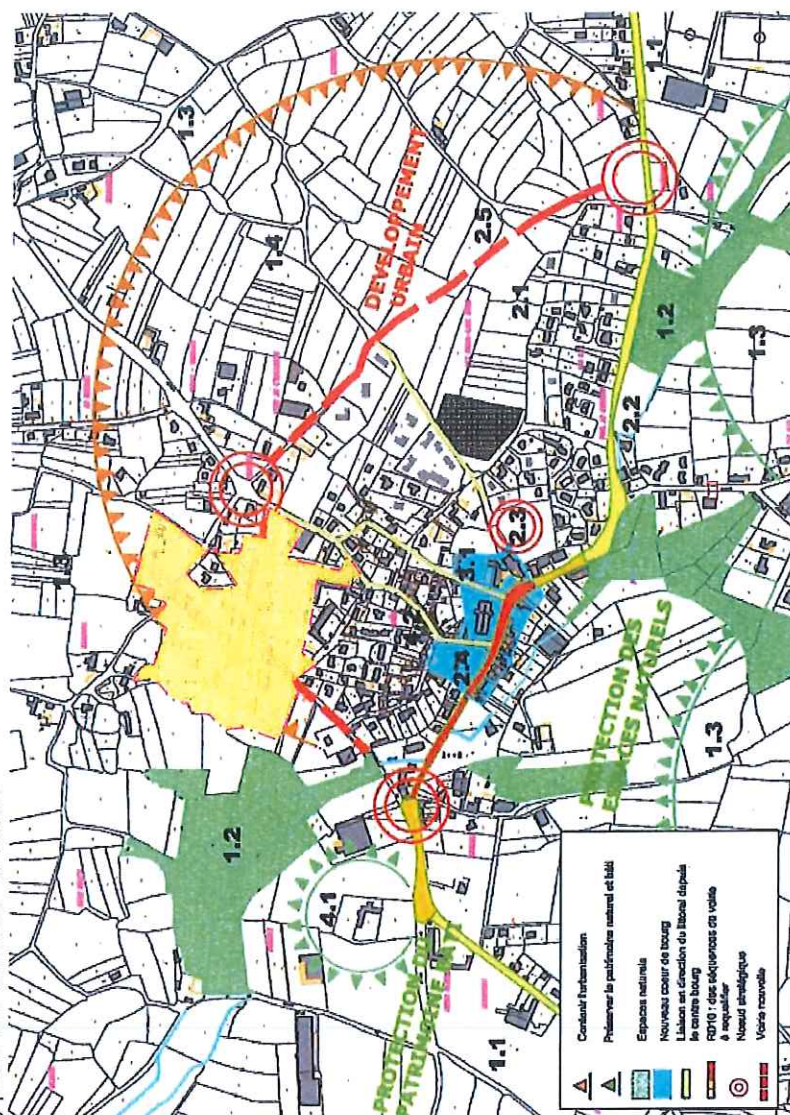


Le schéma directeur d'aménagement (2008)

La commune de Kerlouan s'est engagée dans un schéma directeur d'aménagement du bourg en octobre 2008. Celui-ci constitue un guide d'aménagement du bourg pour les années à venir.

Les principes d'orientations affirment le développement historique du bourg à savoir :

- valoriser le secteur sud délaissé du lit du cours d'eau (canalisé) en zone humide paysagée.
- développer l'urbanisation des secteurs nord qui viennent « s'adosser » à cette future zone humide
- aménagement d'une voie de contournement nord pour désengorger le centre bourg



Le projet de la ZAC de Kérourou est un des aménagements proposés dans ce document.

III. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL

Enjeux du projet

Les enjeux du projet urbain de Kerlouan qui ont conduit à la définition des principes d'organisation et du périmètre de la Z.A.C sont les suivants :

- Structurer l'espace autour de lignes directrices fortes permettant d'identifier et de qualifier les lieux (espaces verts, desserte structurante ...)
- Articuler des circulations fonctionnelles et hiérarchisées pour l'ensemble des modes de déplacement, vers les espaces extérieurs et au sein du quartier
- Composer un nouveau paysage par l'aménagement d'espaces collectifs fédérateurs et repérables
- Définir le contour du périmètre de la Z.A.C. en s'appuyant sur des limites naturelles ou artificielles pertinentes, tout en considérant et en respectant les espaces habités riverains des futurs quartiers.
- Respecter et valoriser les identités paysagères : créer une transition paysagère subtile entre les franges ville / campagne, entre le bourg, la zone périurbaine de Kéroual et la rase campagne au nord, à l'ouest et au sud-ouest.
- Aménager le premier tronçon de la voie de contournement Nord.

Choix de la procédure de ZAC

Le choix de recourir à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour l'aménagement du site résulte d'une volonté communale de :

- Permettre une ouverture à l'urbanisation, mais organisée par une réflexion d'ensemble.
- Créer un projet structuré et articulé avec l'environnement proche et le bourg (trame paysagère et piétonne).
- Assurer la maîtrise de l'aménagement et de la forme urbaine de l'opération.
- Organiser la desserte du site et améliorer la circulation générale du bourg en aménageant les rues de Sainte Anne, de l'Arvor et de Kéroual.
- Viser un projet proposant une diversité de l'offre (logements conventionnés, primo-accédant, locaux associatifs, etc.).
- Disposer d'une certaine souplesse dans les délais de réalisation et de mise en œuvre de l'opération.
- Avoir au préalable un bilan financier clairement établi.
- Pouvoir assurer la maîtrise foncière de l'opération à l'amiable, ou le cas échéant, par voie d'expropriation (avec la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique : DUP).
- Avoir un projet soumis à étude d'impact et permettant de définir les enjeux environnementaux du projet.

La procédure de ZAC comprend également, en amont de sa phase de création, des études préalables. Celles-ci ont permis, sur la base d'un diagnostic urbain, paysager, environnemental et hydraulique du site, d'assurer l'établissement d'un aménagement de qualité, en adéquation avec les potentialités et les enjeux du site, et adapté au cadre réglementaire, environnemental et technique.

Choix du périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC couvre une surface d'environ 5,3 ha se calant sur la zone 2NAh du POS de la commune et sept parcelles sont classées en NC.

Le document d'urbanisme a déterminé des secteurs à urbaniser venant se greffer sur le bourg.

C'est sur l'un de ces secteurs urbanisables que se centre la création de la ZAC de Keroual.

Ce site a comme avantage d'offrir un secteur opérationnel, en lien direct avec le bourg.

Le périmètre retenu présente l'avantage de :

- o Permettre potentiellement la réalisation d'une voie structurante qui, à terme, pourra lier la rue de Sainte Anne à la rue de l'Arvor, au nord de l'école Sainte Anne. Cela permettrait de faciliter l'accès au site de Meneham
- o Optimiser l'espace aménageable et donc l'économie du projet
- o Appuyer le projet sur des limites structurantes fortes : voies communales, bâti, zones humides
- o Assurer une unité urbaine et paysagère

Le Programme

Ce programme est principalement destiné à l'habitat sous des formes diverses.

Celui-ci prévoit principalement, des lots de terrain à bâtir destinés à recevoir une habitation familiale et éventuellement des parcelles plus petites destinées à la construction de logements locatifs groupés.

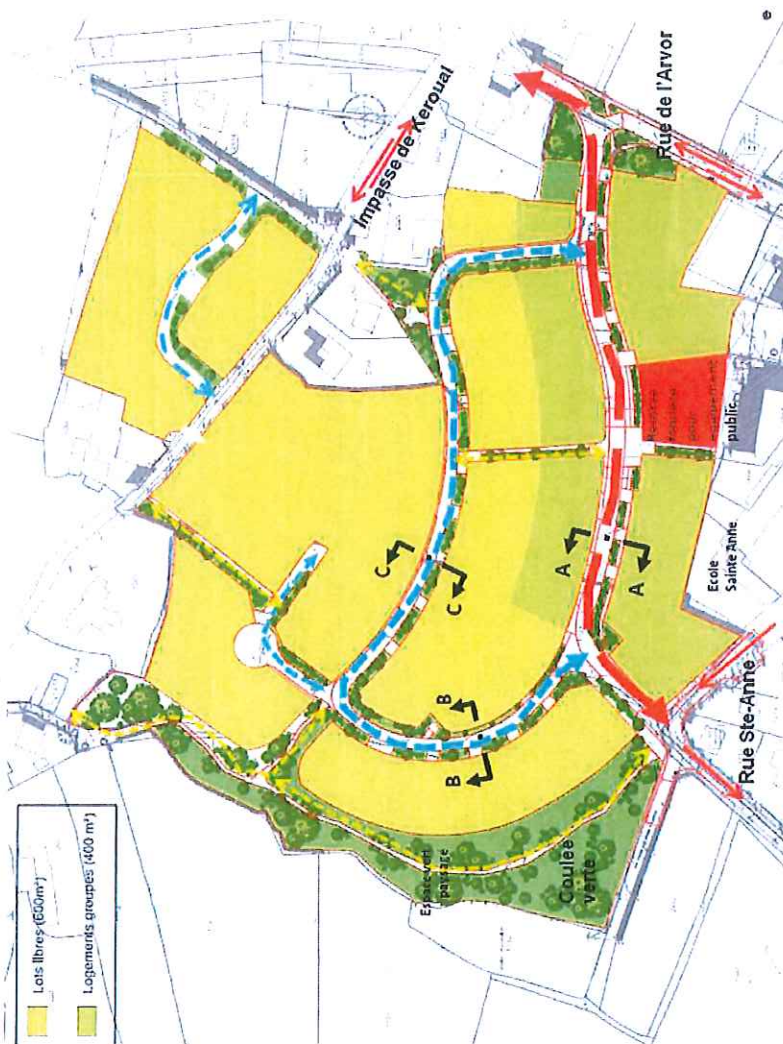
Par ailleurs une réserve foncière est prévue pour l'accueil d'un équipement public qui reste à définir (équipement de loisirs ou associatif).

IV. PRINCIPES DU PROJET

IV.1 Un parcellaire qui valorise les diverses identités du site

Le projet respecte l'identité du site à savoir en transition douce entre le centre-bourg et les parcelles champêtres au nord, à l'ouest et au sud-ouest :

- o Au sud, un secteur plus dense de petits lots en front-à-rue, suggérant une image plus urbaine.
- o Au nord, un secteur moins dense agrémenté d'espaces verts. Les lots plus grands sont ceinturés de haies champêtres.
- o A l'ouest, un bel espace vert paysagé venant en écho à la campagne voisine.



IV.2 La voie de contournement

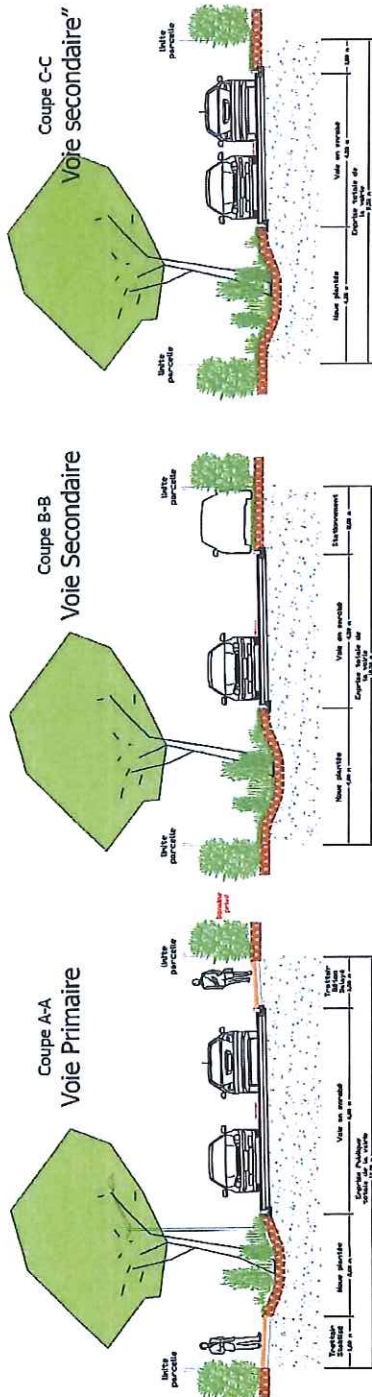
La nouvelle voie de contournement vers le nord, pour être totalement fluide, doit devenir pour les véhicules venant du nord, prioritaire par rapport à la Rue de l'Arvor.

Aussi le carrefour entre cette nouvelle voie structurante et la Rue de l'Arvor a été conçu dans cette logique.

La voie de contournement sera également la voie primaire de desserte du projet.

Elle dessert donc directement un secteur dense des petits lots, lui donnant ainsi une qualification de rue de Centre-bourg.

Elle dessert également la réserve foncière dédiée à un équipement public.



IV.3 Éléments paysagers et environnementaux du projet

Création de haies (~ 2 000 ml)

Les aménagements paysagers prévoient la création de haies et talus pour favoriser la biodiversité. Les haies préconisées sont des haies d'arbustes (prunelliers, ajoncs, châtaigniers, aubépines, sureaux...) sur talus. Quelques arbres de haut jet seront également mis en place. Dans la continuité avec la zone humide, le maillage des haies assurera un rôle de couloir biologique, pour la petite faune.

La priorité consiste à limiter les intrants vers la zone humide située à proximité. La création d'un talus sur la partie sud-ouest permettrait, sous toute réserve de limiter cet aspect.

De plus, il sera aménagé au pied d'une partie des haies (côté Ouest notamment) un couloir enherbé entretenu en fauche tardive propice à la reproduction – des oiseaux, insectes, reptiles.

Gabions et blocs rocheux (abris lézards)

Aucun reptile n'a été inventorié sur le site.

Il est prévu de mettre en place des gabions et/ou des blocs rocheux favorables au gîte de reptiles tels que le lézard des murailles, voire le lézard vert.



Commune de KERLOUAN



**Concession d'Aménagement
de la ZAC de Keroual
à KERLOUAN**

**ANNEXE 3
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
(Bilan financier)**

DEPENSES	HT
Acquisitions et frais fonciers	
Acquisitions foncières (estimation Communale) - Prix à réviser	400 486
Acquisition foncière communale	101 136
Frais de notaires	25 081
Taxe foncière	5 000
S/Total acquisitions et frais fonciers	531 703
Etudes, maîtrise d'œuvre et suivi	
Dossier de réalisation	10 000
Maîtrise d'œuvre Urbaniste / Paysage / VMD/étude d'impact	107 521
Etude de sols	10 000
Coordination SPS (0.5%)	5 659
Géomètre	20 000
S/Total Etudes	153 180
Travaux	
Divers concessionnaires	15 000
Aménagement des voies nouvelles du secteur de la ZAC	
Actualisation	1 062 938
Divers (entretien, ..)	53 897
S/Total Travaux	1 116 835
Frais de société	
Mission foncière - R1	42 700
Suivi dossier de réalisation - R2	6 000
Conduite d'opération - R3	49 217
Frais de commercialisation - R4	64 969
Conduite générale - R5	32 000
Culture d'opération R6	12 000
S/Total Commercialisation et gestion	206 886
Frais Financiers	
Frais financiers sur court terme	47 638
Frais financiers sur emprunt	
S/Total Frais Financiers	47 638
Frais Divers	
Communication	15 000
Redevance archéologique	26 768
Frais divers (repro., publicité..)	20 000
Aléas et imprévus (5%)	55 000
S/Total divers, aléas et révisions	116 768
TOTAL DEPENSES	2 228 010

RECETTES	HT	Surfaces cessables	Prix de cession C HT (ou net vendeur lots libres)
Cessions foncières		SHON	FONCIER
Charge foncière privée (60 logements)			
Tranche 1	1 470 872		
MIG (16)	305 321	6 933,00	51,00
Lots libres (3)	81 604	1 853,00	51,00
Tranche 2			
Lots libres (31)	861 186	19 121,00	52,00
Tranche 3			
Lots libres (10)	222 762	4 946,00	52,00
Programme logement social (6 logements)			
Parcelles C1, C2, C3, C4, C5 et C6 (6)	36 000		
	36 000	2 102,00	6 000
Programme équipement public			
Espace réservé équipement public	40 000		
	40 000	1 000,00	40,00
S/Total charges foncières	1 546 072		
Participations			
Participation pour réalisation équipements publics			
Participation d'équilibre à l'opération	681 138		
S/Total participations	681 138		
Subventions			
Subventions			
S/Total Subventions	0		
Produits de gestion			
Produits de gestion			
S/Total produits de gestion	0		
TOTAL RECETTES	2 228 010		



Le Directeur Général
P. BEAUDOUX

CONCEDANT
OPERATION

KERLOUAN
ZAC de Keroual

SAFI
SOCIÉTÉ
D'AMÉNAGEMENT
DU FINISTÈRE

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL(en Euros HT)

DESIGNATION	BILAN PREVISIONNEL	2015	2016	2017	2018	2019	au-delà
DEPENSES							
Acquisitions et frais fonciers	430 567	0	129 170	150 699	43 057	107 642	0
Acquisition foncier communal	101 136	0	0	101 136	0	0	0
Etudes, maîtrise d'œuvre et suivi	153 180	0	30 000	50 000	30 000	20 000	23 180
Travaux	1 171 835	0	0	351 550	351 550	0	468 734
Frais de société	206 886	0	31 680	33 761	50 353	25 798	65 293
Frais Financiers	47 638	0	10 500	10 500	10 500	7 990	8 148
Frais Divers	116 768	0	10 000	35 000	25 000	40 000	6 768
TOTAL DEPENSES	2 228 010	0	211 350	732 646	510 460	201 430	572 123
RECETTES							
Cessions foncières	1 546 872	0	0	153 000	459 000	459 000	475 872
Participations	681 138	150 000	120 000	120 000	120 000	80 000	91 138
TOTAL RECETTES	2 228 010	150 000	120 000	273 000	579 000	539 000	567 010
MOYENS DE FINANCEMENT							
SOLDE (Recettes - Dépenses)		150 000	-91 350	-459 646	68 540	337 570	-5 113
Emprunt mobilisation	350 000	0	0	350 000	0	83 659	266 341
Emprunt amortissement		0	0	0	0	0	0
TRESORERIE OPERATION							
TRESORERIE Annuelle		150 000	-91 350	-109 646	68 540	253 910	-271 453
TRESORERIE Cumulée		150 000	58 650	-50 996	17 543	271 454	0

Envoyé en préfecture le 24/12/2015

Reçu en préfecture le 24/12/2015

Affiché le

2015_08_03-DE



Le Directeur Général,

P. BEAUDOUX



Commune de KERLOUAN



**Concession d'Aménagement
de la ZAC de Keroual
à KERLOUAN**

**ANNEXE 4
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
(Grille d'évènements)**

GRILLE D'ÉVÈNEMENTS

dont la réalisation implique le réexamen des conditions de réalisation de l'opération
 (article 25.3. de la concession d'aménagement)

A. Acquisitions foncières
1. Augmentation du prix d'acquisition des terrains fixée par des tiers ou la commune.
2. Augmentation du prix d'acquisition des terrains : sujétions particulières exigées par la commune (en matière d'indemnisation, de relogement, ...).
B. Coûts des travaux
3. Augmentation significative du coût des travaux liée à l'augmentation du prix des matières premières, ...
4. Augmentation du coût des travaux et/ou des études exigées par la commune (traitement spécifique, qualité des matériaux, ...).
5. Augmentation du coût des travaux et/ou des études du fait des équipements nouveaux imposés par la commune ou par une personne publique tiers.
6. Augmentation du coût des travaux et/ou des études résultant d'événements imprévisibles ou de modification de réglementation.
7. Augmentation du coût de réalisation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Commune et dont une partie du financement est mis à la charge du concessionnaire au titre de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme.
C. Recettes de commercialisation
8. Moindre commercialisation des terrains par rapport aux estimations initiales du fait de refus d'agrément des candidats acquéreurs par la commune.
9. Impossibilité de vente au prix bilan (marché).
10. Baisse du prix de vente à la demande de la commune.
11. Réduction de la constructibilité de la zone du fait de la modification du PLU
12. Réduction de la constructibilité du fait d'un élément extérieur (réglementation par exemple), notamment vis-à-vis des zones humides.
13. Baisse des recettes liée à la modification du programme (proportion de collectifs, surface des logements, ...) imposée à l'aménageur.
14. Non octroi des subventions attendues et inscrite au bilan prévisionnel
15. Impacts liés à la fiscalité selon les choix du concédant sur les modalités de cession des terrains
D. Durée de l'opération
16. Augmentation de la durée de l'opération résultant de demandes nouvelles de la commune.
17. Augmentation de la durée de l'opération résultant de causes extérieures (modification de réglementation, incident procédural, contentieux engagé par un tiers...).
E. Frais financiers
18. Augmentation des frais financiers due à la hausse significative des taux d'intérêts.
F. Recours
19. Annulation de l'un des actes de la procédure ou d'actes autres nécessaires (ZAC, marchés, PC...), hors faute de l'Aménageur.



Commune de KERLOUAN



**Concession d'Aménagement
de la ZAC de Keroual
à KERLOUAN**

**ANNEXE 5
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
(Décomposition de la mission foncière)**

ZAC DE KEROUAL - COMMUNE DE KERLOUAN

Mission d'Assistance Foncière (NOVEMBRE 2014)

DETAIL DES PRIX

Nombre prévisionnel d'unités foncières
Nombre prévisionnel de propriétaires présumés
Nombre prévisionnel de locataires

:
:
:

8
13
non précisé

I - MISSION DE BASE

NEGOCIATIONS FONCIERES AMIABLES

PRIX HT

. Mission 1	Identification des propriétaires	640,00 €
. Mission 2	Négociations amiables avec les propriétaires	12 960,00 €
. Mission 3	Négociations amiables avec les locataires ou exploitants agricoles (au besoin)	0,00 €
. Mission 4	Constitution du dossier nécessaire à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	13 700,00 €
. Mission 5	Enquête parcellaire	4 410,00 €

31 710,00 €

II - OPTIONS (pour 1 unité foncière et 1 propriétaire)

OPTION I - PROCEDURE D'EXPROPRIATION

. Mission 6	Arrêté de cessibilité	200,00 €
. Mission 7	Ordonnance d'expropriation	250,00 €
. Mission 8	Fixation judiciaire des indemnités	3 560,00 €
. Mission 9	Règlement des indemnités	215,00 €

total option I

4 225,00 €

OPTION II- APPEL CONTRE LE JUGEMENT FIXANT LES INDEMNITES

. Mission 10	Procédure d'appel contre le jugement	700,00 €
--------------	--------------------------------------	----------

OPTION III- TRAITE D'ADHESION

. Mission 11	Traité d'adhésion	550,00 €
--------------	-------------------	----------

total option I - II - III

5 475,00 €

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
I - MISSION DE BASE					
NEGOCIATIONS FONCIERES AMIABLES					
Mission 1	Identification du propriétaire				
Mission 1.1	Forfait par unité foncière	8	Recherche de renseignements et origines de propriété (hypothèques, notaires, cadastre, etc...), identification des ayants droit (propriétaires, locataires, exploitants, occupants, etc.)	80,00 €	640,00 €
TOTAL 1					640,00 €
Mission 2	Négociations amiables avec les propriétaires				
Mission 2.1	Par unité foncière <i>non bâti sans impact sur le bâti</i>	6	Consultation des domaines en vue de l'évaluation des parcelles et des indemnités revenant aux propriétaires et autres ayants-droit. Envoi des courriers aux propriétaires. Négociations avec les propriétaires, locataires (autres que les exploitants agricoles), ayants-droit afin d'obtenir dans la mesure du possible et sur des conditions acceptables par la commune des accords amiables, dans le cadre des estimations des services fiscaux et sous le régime de la déclaration d'utilité publique.	1 200,00 €	7 200,00 €
Mission 2.1	Par unité foncière <i>bâti sans impact sur le bâti</i>	2		1 400,00 €	2 800,00 €
Mission 2.1	Par unité foncière <i>bâti avec impact sur le bâti</i>	0		1 500,00 €	0,00 €
Mission 2.2	Par unité foncière	8	Rédaction et recueil des promesses de vente auprès des propriétaires	200,00 €	1 600,00 €
Mission 2.3	Par unité foncière	8	Préparation des lettres de levées d'option et d'acceptation. Enregistrement de la promesse de vente à la Recette Locale des Impôts	85,00 €	680,00 €
Mission 2.4	Par unité foncière	8	Prise de contact avec le Notaire et établissement d'une note d'instruction en vue de la rédaction du projet d'acte, contrôle et projet d'actes	85,00 €	680,00 €
TOTAL 2					12 960,00 €
Mission 3	Négociations amiables avec les locataires ou exploitants agricoles (au besoins)				
Mission 3.1	Par locataire	0	Négociation avec les exploitants agricoles. Recueil et analyse des données liées à la comptabilité de l'exploitation en lien avec FD	1 100,00 €	0,00 €
Mission 3.2	Par locataire	0	Recueil des accords auprès des locataires et autres ayants-droit sur leurs éventuelles évictions et autres préjudices	200,00 €	0,00 €
TOTAL 3					0,00 €
<i>Il est précisé que les négociations amiables avec les propriétaires ou locataires seraient dues même en cas de non réalisation d'un accord amiable (mission 2.1 et 3.1)</i>					
Mission 4	Constitution du dossier nécessaire à l'enquête préalable a la declaration d'utilite publique				

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
Mission 4.1	Forfait	1	Recueillera auprès de la Commune tous les éléments nécessaires à la constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP conformément aux dispositions prévues par l'article R 11-3 du Code de l'Expropriation (notamment les descriptifs et estimatifs des travaux, l'étude d'impact lorsque les ouvrages ou travaux n'en sont pas dispensés, l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, l'appréciation sommaire et globale des dépenses...).	700,00 €	700,00 €
Mission 4.2	Forfait	1	Rédigera la notice explicative et constituera le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, rédigera le projet de délibération sollicitant l'ouverture d'une enquête publique	8 000,00 €	8 000,00 €
	forfait	1	Obtiendra l'avis préalable des services avant transmission du dossier au Préfet		
		1	fera procéder à une relecture juridique du dossier d'enquête préalable à la DUP	1 800,00 €	1 800,00 €
Mission 4.3	Forfait	1	Transmettra le dossier au Préfet, en lien avec la Commune et suivra l'instruction du dossier en relation avec la Préfecture en vue de l'organisation de l'enquête	600,00 €	600,00 €
Mission 4.4	Forfait	1	Suivra le déroulement de l'enquête et en informera la Commune	700,00 €	700,00 €
Mission 4.5	Forfait	1	Fournira au commissaire-enquêteur tous les renseignements utiles en liaison avec la Commune		
		1	Etudiera avec la Commune les différentes observations consignées dans le registre d'enquête préalable à la DUP ainsi que l'avis du commissaire-enquêteur. Préparera le projet de délibération de déclaration de projet. Veillera à une prise de l'arrêté dans les délais. Veillera à la publication et à l'affichage de l'arrêté préfectoral.	1 900,00 €	1 900,00 €
TOTAL 4					13 700,00 €
MISE EN PLACE ET SUIVI DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE					
ENQUETE PARCELLAIRE, ARRETE DE CESSIBILITE ET ORDONNANCE D'EXPROPRIATION					
Mission 5	Enquête parcellaire				
Mission 5.1	par unité foncière	8	Identifier les ayants-droit (propriétaires, locataires, exploitants, occupants) conformément aux dispositions de l'article R 11-19 (2°) du code de l'Expropriation	220,00 €	1 760,00 €
			Rechercher les origines de propriété		
			Préparer les démarches auprès des services préfectoraux et du Commissaire-enquêteur pour fixer les modalités et les délais de l'enquête.		
			Préparer l'état parcellaire		
			Préparer le dossier d'enquête et en assurer la transmission		
	plan parcellaire	1	élaboration du plan parcellaire par géomètre expert	600,00 €	600,00 €

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
Mission 5.2	Par propriétaire	13	Surveiller la publication et l'affichage de l'arrêté à la Mairie et dans la presse, Etablir la notification du dépôt en Mairie du dossier d'enquête à tous les propriétaires dont le domicile est connu. Si le domicile est inconnu, notifier à la Mairie dans les mêmes conditions le dépôt en double exemplaire en Mairie. Collationner et classer les avis postaux avec les doubles des lettres de notification aux propriétaires	50,00 €	650,00 €
Mission 5.3	Forfait	1	Suivre l'enquête, fournir tous les renseignements utiles au commissaire-enquêteur. Assister à la clôture de l'enquête. Collationner et exploiter les renseignements fournis par les propriétaires en réponse aux notifications. Mettre à jour les états parcellaires à l'aide des renseignements recueillis au cours de l'enquête.	1 400,00 €	1 400,00 €
		TOTAL 5			4 410,00 €

II - OPTIONS (prix pour 1 unité foncière et 1 propriétaire)

OPTION I - PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Mission 6	Arrêté de cessibilité				
Mission 6.1	Par unité foncière	1	Fournir toutes les pièces nécessaires à la prise de l'arrêté de cessibilité par le Préfet avec production des documents réglementaires. La SAFI établira notamment la liste des parcelles et des propriétaires expropriés qui sera annexée de cessibilité	150,00 €	150,00 €
Mission 6.2	Par propriétaire	1	Etablir les notifications individuelles de l'arrêté de cessibilité et, le cas échéant, en faire assurer l'affichage en Mairie et établir les certificats d'affichage	50,00 €	50,00 €
		TOTAL 6			200,00 €
Mission 7	Ordonnance d'expropriation				
Mission 7.1	Par unité foncière	1	Suivre la saisine du Juge de l'Expropriation par le Préfet, en vue de l'obtention de l'ordonnance d'expropriation	65,00 €	65,00 €
Mission 7.2	Par propriétaire	1	Etablir les notifications individuelles de l'Ordonnance ou éventuellement, faire procéder à la notification par voie extrajudiciaire	50,00 €	50,00 €
Mission 7.3	Par unité foncière	1	Solliciter le certificat de non-pourvoi en cassation	85,00 €	85,00 €
Mission 7.4	Par unité foncière	1	Transmettre les Ordonnances d'expropriation au notaire chargé de la publication à la Conservation des Hypothèques	50,00 €	50,00 €
		TOTAL 7			250,00 €
PROCEDURE DE FIXATION JUDICIAIRE DES INDEMNITES					
Mission 8	Procédure ordinaire				

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
Mission 8.1	Par unité foncière	1	Etablissement des offres et de leur notification à chaque propriétaire ou individu, usufruitier, locataire, etc	270,00 €	270,00 €
Mission 8.1	Par propriétaire/locataire	1	Consultation de la Direction des Services fiscaux chargée du Domaine pour l'établissement d'offres nouvelles, en cas de réclamation justifiée des propriétaires.	50,00 €	50,00 €
Mission 8.2	Par unité foncière	1	Préparation du dossier de saisine de l'avocat et participation à l'établissement des mémoires en recherchant et rassemblant les éléments nécessaires à leur rédaction. Participation à l'élaboration des mémoires justificatifs des offres et de leur notification	1 100,00 €	1 100,00 €
Mission 8.3	Par propriétaire/locataire	1		50,00 €	50,00 €
Mission 8.4	Par propriétaire/locataire	1	Etablissement de la lettre du dossier de saisine du Juge de l'Expropriation en vue de la prise de l'Ordonnance de transport sur les lieux.	80,00 €	80,00 €
Mission 8.5	Par propriétaire/locataire	1	Etablissement des notification individuelles et au Commissaire du Gouvernement de la saisine du Juge.	50,00 €	50,00 €
Mission 8.6	Par unité foncière et locataire	1	Etablissement des notifications aux intéressés (propriétaires, locataires et Commissaire du Gouvernement) de l'Ordonnance de transport sur les lieux	700,00 €	700,00 €
Mission 8.7	Par unité foncière	1	Analyse des mémoires en réponse des expropriés et le cas échéant participation en relation avec l'avocation désigné à l'établissement d'un mémoire complémentaire	650,00 €	650,00 €
Mission 8.7	Par propriétaire/locataire	1	Présence lors du transport sur les lieux et de l'audience publique	100,00 €	100,00 €
Mission 8.8	Par unité foncière	1	Analyse des jugements et suggestion, en concours avec la commune et l'avocat, des appels principaux ou incidents éventuels.	85,00 €	85,00 €
Mission 8.9	Par unité foncière	1	Faire procéder par voie d'huissier désigné par la commune aux significations du jugement aux intéressés et au Commissaire du Gouvernement	40,00 €	40,00 €
Mission 8.10	Par unité foncière	1	Lever les certificats de non-appel	85,00 €	85,00 €
Mission 8.11	Par unité foncière	1	Le cas échéant, établir les décisions de consignation de tout ou partie des indemnités d'exploitation	300,00 €	300,00 €
Règlement des indemnités		TOTAL 8			3 560,00 €
Mission 9	Par unité foncière	1	Préparation des documents nécessaires en vu du règlement des indemnités. Le cas échéant, mise en place de la procédure de consignation des fonds établissement des décisions de consignation de tout ou partie des indemnités d'expropriation	165,00 €	165,00 €
	Par propriétaire/locataire	1		50,00 €	50,00 €
		TOTAL 9			215,00 €

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
OPTION II - APPEL CONTRE LE JUGEMENT FIXANT LES INDEMNITES					
Mission 10	Procédure d'appel contre le jugement fixant les indemnités				
Mission 10.1	Par unité foncière	1	Préparation des correspondances nécessaires au Secrétariat du Juge de l'Expropriation Participation à la rédaction du mémoire d'appel en liaison avec l'avocat désigné	700,00 €	700,00 €
		TOTAL 10			700,00 €
OPTION III - TRAITE D'ADHESION					
Mission 11	Par unité foncière	1	La prise d'ordonnance d'expropriation ne fait pas obstacle à la poursuite de la recherche d'un accord amiable avec les propriétaires concernés. Celui-ci se concrétisera par l'établissement d'un traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation. Ce document devra être enregistré à la Recette des Impôts.	550,00 €	550,00 €
		TOTAL 11			550,00 €

PRECISIONS SUR LE MONTANT DES PRESTATIONS :

En l'absence de précisions sur la dureté foncière, il est impossible au stade actuel de la réflexion d'apprécier l'importance des dossiers qui aboutiront dans le cadre d'une démarche amiable par rapport à ceux qui nécessiteront une procédure d'expropriation. Pour mémoire, la mission foncière dont le coût est estimé à **42 700 € HT** dans le bilan prévisionnel de l'opération intègre:

- la mission de base précisée ci-après pour un montant prévisionnel de 31700 € HT
- une assistance en phase d'expropriation pour deux unités foncières et deux propriétaires pour un montant prévisionnel de 11 000 € HT

1) La mission de base comprend:

-1.1- les négociations à l'amiable concernant 8 unités foncières et 13 propriétaires. Aucun exploitant agricole identifié.

La rémunération foncière est exprimée à travers le cadre de bordereau de prix unitaires ci-dessus. Le quantitatif retenu est calé sur un nombre prévisionnel de 13 propriétaires et de 8 unités foncières. Aucun locataire n'est identifié. Une rémunération spécifique par exploitant agricole (selon barème détaillé ci-dessus) sera appliquée en cas de négociation associant des exploitants agricoles.

La rémunération réelle du prestataire foncier sera arrêtée au vu des tâches réellement exécutées et du nombre réel de propriétaires et exploitants agricoles.

Cette rémunération foncière appliquée à la mission de base prend en compte les prestations propres à la SAFI y compris les frais de déplacement liés à l'engagement de la mission.

-1.2 La constitution et le suivi des dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire

Les frais annexes tels que :

- les frais de tirage de dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire
- Les frais d'insertion dans les journaux locaux pour les besoins de la publicité liée à l'enquête
- Les dépenses relatives aux réquisitions hypothécaires,
- les frais de notification dont signification par voie d'huissier
- Les indemnités du commissaire-enquêteur,
- les émoluments notariés
- Les frais de publicité foncière et la perception des droits de l'Etat.

sont provisionnés dans l'enveloppe "frais annexes" au bilan de la concession.

MISSION	DESIGNATION	U	PU HT	TOTAL
---------	-------------	---	-------	-------

2) La mission d'assistance en phase de procédure d'expropriation prévoit le suivi de deux unités foncières

La rémunération foncière est exprimée à partir du cadre de bordereau de prix défini ci-avant pour *une unité foncière et un propriétaire*.

La rémunération réelle du prestataire foncier sera arrêtée au vu des tâches réellement exécutées et du nombre réel d'unités foncières et de propriétaires.

Cette rémunération déterminée ci-dessus ne concerne que les prestations propres à la SAFI, y compris les frais de déplacement liés à l'engagement de la mission.

Par contre, elle n'intègre pas les frais annexes tels que :

- Les émoluments de notaires liés aux formalités de publication de l'Ordonnance d'expropriation, d'actes notariés,
- Les frais de justice et d'huissier,
- Les frais d'avocat si nécessaire en fixation judiciaire ou procédure d'appel
- Les honoraires d'avocats en cas de contentieux.

Ces frais seront à identifier ultérieurement en lien avec la Collectivité concédante en fonction du nombre de

Le Directeur Général,

P. BEAUDOUX



Direction Générale des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques

France Domaine

7 allée Couchouren - BP 1709

29107 QUIMPER CEDEX

Tél : 02 98 65 16.83 Fax : 02 98 65 16.84

Mel : ddfip29.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr



AVIS DU DOMAINE

(Valeur Vénale)

(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)
Articles L1211-1 et L1211-2 du Code générale de la propriété des personnes publiques

Affaire suivie par : Brigitte RUMAIN

Téléphone : 02.98.80.89.12

Mel : brigitte.rumain@dgfip.finances.gouv.fr

COURRIER ARRIVE
15 DEC. 2015
MAIRIE DE KERLOUAN

Acquisition Amiable

N° 2015-091V1991

1. Service consultant :

Commune de Kerlouan

Mairie

Rue de la Côte des légendes 29890 KERLOUAN

2. Date de la consultation :

Demande du 19/11/15 enregistrée le 24/11/2015

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

demande d'évaluation de terres agricoles dans le cadre de la création de la ZAC de Keroual

4. Propriétaire présumé :

Divers propriétaires

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de KERLOUAN

Acquisition de parcelles de terres agricoles pour la création de la ZAC de Keroual située au Nord du bourg de Kerlouan

5 ha 14 a 74 ca dont 84 a 28 ca sont la propriété de la commune

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - État du sous-sol - Éléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

terrains classés en zone INA h et NC au POS en vigueur exécutoire au 28/04/2007
Plu en cours d'élaboration

7. Origine de propriété : **ancienne**

8. Situation locative : **terres estimés libres d'occupation**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE

Evaluation en fonction du zonage existant au POS en cours :

Pour les terrains situés en zone non constructible qui sont des terres agricoles de bonne qualité et planes, un prix de 6300 €/ha qui correspond à la valeur moyenne des terres agricole de même qualité sur ce secteur de la commune sera retenue.

Pour les terrains situés en zone INA h1, la valeur retenue varie de 6 €/m² à 12 €/m² suivant leur situation (enclavement, éloignement ou façade sur voie publique et accès aux réseaux).

Ces valeurs ont été fixées dans le cadre d'une négociation d'ensemble.

La valeur totale retenue pour l'ensemble des terrains concernés est de 166 324 € dans le cadre d'acquisitions amiables.

Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, une indemnité de remploi pourra être accordée à concurrence de :

- 20 % de la portion de l'indemnité principale inférieure à 5 000 €
- 15 % de la portion de l'indemnité principale de 5 001 € à 15 000 €
- 10 % de la portion de l'indemnité principale supérieure à 15 000 €

Pour la présente opération, ces indemnités de remploi sont chiffrées au total à 23 358 €.

Les évaluations par propriétaire figurent en annexe 1.

En cas de changement de zonage et d'adoption du nouveau PLU mentionnant la ZAC de Keroual et arrêté préfectoral la déclarant d'utilité publique, les terres devenues constructibles constitueront des terrains à aménager :

Compte tenu des prix constatés lors de mutations de terrains à aménager sur le secteur (entre 7 et 14 €/m²), et notamment les 2 dernières ventes sur la commune de Kerlouan 11,13 €/m² à Lanhir et 12 € en 2011 à Kéroual (terrain dans la ZAC), une valeur de 12 €/m² sera retenue pour les terrains ayant accès aux réseaux sur voies (3 parcelles concernées D 1091 – D 1782 en partie – D 1103).

Les autres parcelles n'ayant pas d'accès à la voie et étant considérées comme enclavées, un abattement de 50 % sera pratiqué sur le prix au m² de terrain situé sur voie, soit 12 € * 0,5 = 6 €/m²

La valeur totale retenue pour l'ensemble des terrains concernés est de 321 694 € dans le cadre d'acquisitions amiables.

Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, une indemnité de remploi pourra être accordée à concurrence de :

- 20 % de la portion de l'indemnité principale inférieure à 5 000 €
- 15 % de la portion de l'indemnité principale de 5 001 € à 15 000 €
- 10 % de la portion de l'indemnité principale supérieure à 15 000 €

Pour la présente opération, ces indemnités de remploi sont chiffrées au total à 39 601 €.

Les évaluations par propriétaire figurent en annexe 2.



Des indemnités agricoles peuvent être octroyées dans la mesure où les terrains expropriés n'ont pas la qualification de terrains à bâtir au sens de l'article L 13 15 H du code de l'expropriation. Par ailleurs, si les terres sont exploitées par des fermiers, l'indemnisation des preneurs devra être imputée sur la valeur attribuée aux propriétaires, les terres étant évaluées libres d'occupation.

Les indemnités d'éviction de l'exploitant des terres agricoles peuvent représenter au maximum 5 ans de marge brute déterminée par référence au barème du protocole d'indemnisation des exploitants agricoles (du 01/04/14 au 31/05/15), soit, en considérant que toutes les terres sont exploitées (en l'absence de précisions sur ce point à ce stade du projet), un montant global estimé

10. Réalisation d'accords amiables :

11. Observations particulières :

indications sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou pris à bail par l'État (cf. Instruction 9 G-1-1982).

indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme

"La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R.1334-29), de plomb (Code de la Santé Publique art. L.1334-5 et L.1334-6 - art. R.1334-10 à 1334-13 ; art. L.271-4 et R.271-5 du Code de la Construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. Code de la Construction et de l'habitation art. L.133-6 et R.133-1 - R.133-7 - art. L.271-4 et R.271-5)".

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 1 an.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'État sont passés par le Service des Domaines (art. R. 18 du Code du Domaine de l'État).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

Pièces jointes : annexes 1 et 2

A Brest Le 30/11/2015

La Directrice Départementale des Finances Publiques par intérim

Gwénaëlle BOUVET

Administratrice des Finances Publiques

Fich	Section	N°	surface	emprise	Nature	PLU	Propriétaire	Eval/m²	Eval	remploi	Total prop	revenu cad	Eviction (Sans)	Arrière- fumure	total exploitant	Observ.
	D 1092		8428			IAU	mun de Kerl	12	101136							
S/Total																
	1 D	1097	1 142			IAU	MAUGUEN	6	2580			173,00	316,91		3,05	2/3 en 1 NA h -1/3 en NC accès par 2529-
	D	2527	3			IAU		0	0							
	D	2529	1 687			IAU		6	10122			138	1 243,32	11,98		
S/Total																
	2 D	1099	1 267			IAU	UGUEN Cla	6	7602	1390,3	8992,3	138	933,78	9,00	942,77	Bande en longueur -accès voie communale par chemin en indivis
S/Total																
	3 D	2031	4 800			IAU	OLLIVIER/G	6	28800			138,00	3537,6	34,08		trapèze assez régulier -accès à voie pour viabilisation mais pas de façade sur voie.
	D	1106	1 135			IAU	OLLIVIER/G	6	6810			138,00	836,495	8,0585		Terre exploitée
S/Total																
	4 D	1101	2 323			IAU	Cls JACQ	6	13938	2340,7	16278,7	138	4374,095	42,1385	4416,2335	enclavée
S/Total																
	5 D	1091	6 501			IAU	HUGUET	12	78012	8801,2	86813,2	173	4791,237	46,1571	4837,3941	Belle parcelle agricole avec façade sur deux voies
S/Total																
	6 D	1100	3 220			IAU	GAC	6	19320			138	2373,14	22,862		parcelle actuellement enclavée- pas d'accès
	D	1102	2 447			IAU	GAC	6	14682			138	1803,439	17,3737		parcelle actuellement enclavée- pas d'accès
	D	1562	278			IAU	GAC	6	1668			138	204,886	1,9738		Accès à la rue de l'Arvor par la parcelle D 1782
S/Total																
	D	1782	2 701			IAU	GAC	12	22944			173	1409,144	13,5752	5846,3937	parcelle en partie encombrée d'un hangar agricole en bon état- Eval Bâti
S/Total																
	7 D	2030	3 119			IAU	TRAON Als	6	18714			138	2298,703	22,1449		pas d'accès aux réseaux ni à voie-
	D	1111	3 300			IAU	TRAON Als	6	19800			138	2432,1	23,43		beau terrain -accès aux réseaux par rue de Ste Anne
S/Total																
	8 D	1103	3 237			IAU	TRAON Aug	12	38844			138	2385,669	22,9827		beau terrain -accès aux réseaux par rue de Ste Anne- large façade sur voie- permettrait l'accès à la viabilisation du secteur par la rue de Ste Anne
	D	1104	2 730			IAU	TRAON Aug	6	16380			138	2012,01	19,383		Terre agricole exploitée- pas d'accès direct à voie
	D	1107	4 660			IAU	TRAON Aug	6	27960			138	3434,42	33,086		Terre agricole exploitée- pas d'accès direct à voie
S/Total																
52 978 51 477																
Total 429 312 40 280 469 592																
83184 93184 92502,4																
31 725 306 32 031																

total propriétaire 469 592

total éviction

32 031