

Sarrians

TRAITE DE CONCESSION

Pouvoir Adjudicateur

Commune de Sarrians

Objet

Concession d'Aménagement pour l'aménagement de la zone dite
« Cœur de Ville »

7

TRAITE DE CONCESSION

POUVOIR ADJUDICATEUR

Commune de Sarrians

OBJET DU MARCHE

Concession d'Aménagement pour l'aménagement de la zone dite
« Cœur de Ville »

SIGNATURE PAR LE TITULAIRE

Fait en trois exemplaires originaux

A

Le

Signature et cachet du Titulaire

CITADIS

SOCIETE D' EQUIPEMENT
DEVELOPPEMENT VALORISATION

6, Passage de l' Oratoire

84000 AVIGNON

ENTRE :

La Commune de Sarrians, représentée par sa Maire, Madame Anne-Marie Bardet, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2015

Ci-après dénommée « la Collectivité ».

D'UNE PART,

ET :

La société Citadis, dont le siège social est 6 passage de l'Oratoire, 84 000 AVIGNON, au capital de 10 000 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Avignon sous le numéro 602 620 304 représentée par Cécile HELLE, Présidente,

Ci-après dénommé « l'Aménageur ».

D'AUTRE PART.

4

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

EXPOSE DES MOTIFS	6
Contexte général de l'opération	6
Cadre réglementaire	8
La procédure de mise en concurrence de la concession d'aménagement	8
 CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	 9
Article 1 Objet du contrat	9
Article 2 Documents contractuels	9
Article 3 Missions de l'Aménageur	10
Article 4 Obligations de la Collectivité	11
Article 5 Prise d'effet et durée de la concession	11
Article 6 Propriété des documents	12
Article 7 Assurances	12
Article 8 Planification de l'opération	12
Article 9 Cession du contrat	12
Article 10 Domiciliation bancaire	13
Article 11 Indemnité aux tiers	13
Article 12 Pénalités	13
Article 13 IntErEts moratoires	14
Article 14 Règlement des litiges	14
 CHAPITRE 2 ACQUISITION DES TERRAINS	 15
Article 15 Etablissement du plan parcellaire	15
Article 16 Modalités d'acquisition des terrains	15
Article 17 Suivi et contrôle des acquisitions foncières	15

CHAPITRE 3 REALISATION DES AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS.....	16
Article 18 Travaux à la charge de l'aménageur	16
Article 19 Equipements et infrastructures publics réalisés par l'Aménageur	16
Article 20 Présentation des avant-projets et projets d'exécution	16
Article 21 Modalités de passation des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux	17
Article 22 Obligations en matière de démarche environnementale pour la réalisation des équipements et espaces publics	17
Article 23 Exécution des travaux objet de l'opération	17
Article 24 Clause d'insertion sociale	18
Article 25 Réception - Livraison	18
Article 26 Transfert de Propriété	19
CHAPITRE 4 CESSION DES CHARGES FONCIERES	20
Article 27 Cession des lots	20
Article 28 Reglement de lotissement	20
Article 29 Obligations en matière de développement durable et de demarche architecturale	21
CHAPITRE 5 MODALITES FINANCIERES DE L'OPERATION	22
Article 30 Principes de financement	22
Article 31 Rémunération de l'Aménageur	22
Article 32 Participations publiques à l'opération	23
Article 33 Evolution du programme	23
Article 34 Evolution financière du contrat	24
Article 35 Contrôle technique, financier et comptable	25
CHAPITRE 6 MODALITES D'EXPIRATION DU CONTRAT	26
Article 36 Conditions de résiliation	26
Article 37 Résiliation amiable du contrat	26
Article 38 Rachat	26

Article 39 Résiliation pour motif d'intérêt général	27
Article 40 Déchéance – résiliation pour faute	27
Article 41 Conséquences juridiques de l'expiration du contrat	27
Article 42 Conséquences financières de l'expiration du contrat	28
Article 43 Opérations de liquidation	28
Article 44 Sort des contrats avec les tiers	28
Article 45 Sort du boni d'opération	29
ANNEXES 30	
ANNEXE 1 PLAN DU PERIMETRE DE LA ZONE	31
ANNEXE 2 SCHEMA ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	33
ANNEXE 3 LISTE DES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLICS	34
ANNEXE 4 ENGAGEMENTS DE L'AMENAGEUR EN MATIERE DE CONCERTATION, DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE	35
Engagements en termes de communication et de concertation	35
Programmation prévisionnelle	35
Engagements et méthodologie pour garantir la qualité architecturale, les performances environnementales et énergétiques, la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines tout au long du projet	37
ANNEXE 5 CALENDRIER DE L'OPERATION	38
ANNEXE 6 BILAN D'AMENAGEMENT ET DETAIL DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COLLECTIVITE VERSEE A L'AMENAGEUR	39
Bilan d'aménagement	39
Echéancier de versement des participations publiques	41
ANNEXE 7 GRILLE DE REPARTITION DES RISQUES ENTRE LA COLLECTIVITE ET L'AMENAGEUR	42
ANNEXE 8 EQUIPE ET MOYENS TECHNIQUES MIS EN ŒUVRE POUR REALISER L'OPERATION	43
Présentation du signataire	43
Organigramme mis en œuvre présentant les profils de l'équipe mis à disposition	43

EXPOSE DES MOTIFS

Contexte général de l'opération

Compétente sur son territoire en matière d'aménagement, la Commune de Sarrians souhaite depuis plusieurs années engager un projet de renouvellement urbain et de densification du centre-ville.

Le projet a été initié en 2004 via la signature d'une convention d'acquisition des terrains entre l'EPF PACA et la commune de Sarrians. A ce jour, l'EPF a acquis 28 566 m² de terrains (soit 84% du périmètre) pour un montant de 6 663 545, 62 € soit 233 €/m² HT. L'EPF assure le portage des terrains. Un avenant permet de proroger la convention jusqu'au 31/12/2017.

En 2010, la ville décide de mettre en œuvre une ZAC, le projet initial comprend : 250 logements dont 30% de locatifs sociaux et 20% de logements sociaux en accession, une école de 10 classes et un équipement médical spécialisé (maladie d'Alzheimer). Cependant, les années suivantes, plusieurs contraintes rendent impossibles la réalisation du projet tel que prévu dans le dossier de création de ZAC :

- La reconnaissance du risque inondation et sa traduction dans les documents de planification réglementaire dissuade de construire certains équipements sur le site et notamment les équipements scolaires, et permet une dérogation aux objectifs de construction de logements sociaux
- La zone est inscrite sein du périmètre des bâtiments historiques
- L'équipement médical prévu sur la zone est construit à Carpentras en 2011-2012

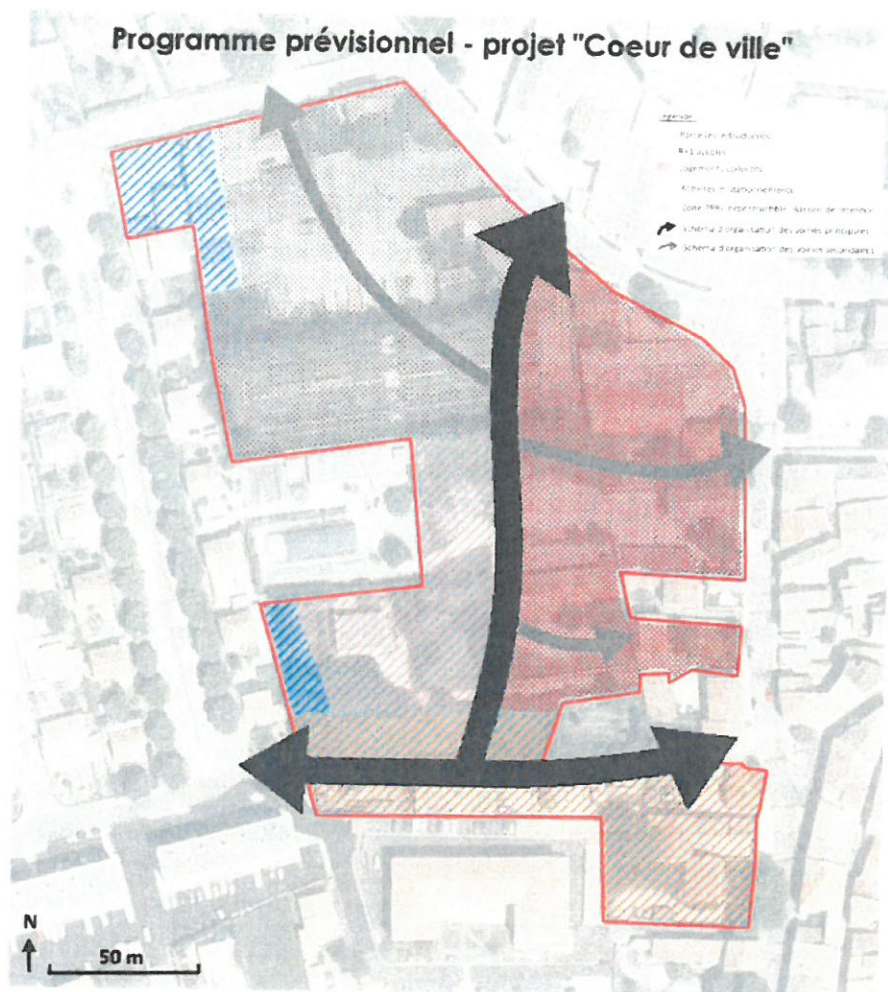
La commune maintient sa volonté de produire des logements pour favoriser la mixité et répondre aux besoins de l'ensemble de la population, en cohérence également avec le PLH 2014-2020 de la COVE prévoit une obligation de construction de 20% de logements sociaux pour les opérations nouvelles.

Un Comité de Pilotage a été constitué et réuni à plusieurs reprises afin d'affiner le scénario d'aménagement revu. Ce projet a également été présenté au Comité des Sages.

Le projet a ensuite fait l'objet d'une concertation qui s'est déroulée du 26 mai au 26 juin 2015. Celle-ci a permis d'associer l'ensemble des acteurs du territoire, à savoir les élus, les habitants, les associations et toutes les personnes intéressées au projet.

Prenant en compte ces objectifs et les contraintes propres au site, le Conseil Municipal a fait le bilan de la concertation le 7 juillet 2015, par la délibération n° 9 et a émis le 17 septembre 2015, par la délibération n° 10 un avis positif sur le schéma global suivant :

A



Le projet « Cœur de ville » a pour but de favoriser la mixité fonctionnelle. Il est axé essentiellement sur des logements pour seniors et familles à la recherche de biens à louer ou à acheter ainsi qu'une offre pour des professions libérales et/ou des petites entreprises de services. Le scénario retenu à l'issue de la concertation porte sur la création de 125 logements environ, dont :

- 14 logements séniors aidés environ (R à R+2)
- 14 logements séniors privés environ (R à R+2)
- 30 logements accolés environ en priorité à destination des jeunes ménages (R+1 à R+2)
- 40 parcelles individuelles environ (R à R+1)
- 16 logements collectifs privés environ (R à R+2)
- 11 logements collectifs aidés environ (R à R+2)
- la conservation de 1 200 m² pour des locaux d'activité susceptibles de garantir l'attractivité du site (médical, bar-restaurant, hôtel...),
- la réalisation d'un parking paysager sur environ 1 500 m² de terrain, soit 50 places publiques, nécessité par la mise en accessibilité PMR du boulevard Albin Durand,
- la création de nouvelles voiries,
- l'implantation de bassins de rétention paysagers.

Le 17 septembre 2015, par la délibération n° 9 la Commune a pris la décision de supprimer la ZAC existante et de réaliser le projet prévu via un permis d'aménager.

Le 17 septembre 2015, par la délibération n° 11 la Commune a fait le choix de confier cette opération à un aménageur par le biais d'un contrat de concession à risque pour l'aménageur (Art. R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme). Le présent traité vise à préciser l'étendue des missions et des responsabilités qui seront confiées respectivement au concessionnaire et à la collectivité dans le cadre de cette procédure.

Cadre réglementaire

Les documents applicables sont les suivants :

- Le Code de l'Urbanisme
- Le POS, approuvé le 2 juillet 2010, le PLU est en cours de mise en oeuvre
- Le SCOT
- Le PLH
- Les règlements et plans relatifs aux risques et notamment le PPRI

La procédure de mise en concurrence de la concession d'aménagement

Par la délibération n° 11 du 17 septembre 2015, le Conseil Municipal a lancé la procédure de mise en concurrence en vue de la passation de la présente concession d'aménagement.

Un avis d'appel public à candidatures a été publié :

- Au BOAMP : le 4 décembre 2015
- Au JOUE : le 9 décembre 2015
- Sur le site internet de la Collectivité : le 7 décembre 2015.

Cinq candidatures ont été reçues avant le 27 janvier 2016 à 17h.

Le dossier de consultation a été transmis aux candidats le 17 février 2016.

Trois candidats ont remis une offre avant le 20 avril 2016.

Au regard des propositions reçues, le Maire de La Commune de Sarriens a décidé d'engager des négociations avec trois candidats.

A l'issue des négociations et sur le fondement des critères de choix énoncés dans l'avis d'appel public à candidatures, elle a proposé au Conseil Municipal d'attribuer la concession d'aménagement à CITADIS.

Par délibération du 27 septembre 2016 le Conseil Municipal a, au visa de l'avis de la commission ad hoc, approuvé le choix du concessionnaire et autorisé le Maire à signer la concession d'aménagement.

Ladite délibération a été transmise au contrôle de légalité et a fait l'objet des mesures de publicité obligatoires.

Ceci exposé, les parties ont arrêté la concession d'aménagement suivante :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 OBJET DU CONTRAT

En application des textes en vigueur et notamment des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme et du décret du 1^{er} février 2016 sur les concessions, la Collectivité confie par le présent contrat l'aménagement et la commercialisation de la zone dite « Coeur de Ville », sur la commune de Sarrians, à l'Aménageur.

L'aménagement de la zone doit permettre la réalisation d'une zone mixte permettant la construction d'environ 125 logements (mixité de forme : logements accolés, logements collectifs, logements individuels traditionnels ; et mixité de destination : logements seniors, jeunes ménages, familles, logements sociaux permettant en particulier d'accueillir les populations seniors à faible revenu) ainsi que des locaux d'activité susceptibles de garantir l'attractivité du site (médical, bar-restaurant, hôtel...), la réalisation d'un parking paysager nécessité par la mise en accessibilité PMR du boulevard Albin Durand, la création de nouvelles voiries et l'implantation de bassins de rétention paysagers.

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 usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

La procédure s'inscrit dans le cadre des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, des articles R. 300-4 et suivants du même code, ainsi que de l'ordonnance 2016-65 du 31 janvier 2016 et du décret 2016-86 du 1^{er} février 2016, dans le cadre desquels le concessionnaire assume « un risque économique lié à l'opération d'aménagement ».

La réalisation de cette opération sera assurée sous la responsabilité propre et aux risques et périls du concessionnaire, dans les conditions décrites par la présente concession dans le respect des principes de répartition des risques résultant de la grille figurant en annexe 7.

ARTICLE 2 DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels sont (i) le présent contrat et (ii) les annexes au présent contrat dont la liste est présentée ci-dessous :

Annexe 1 - Plan du périmètre de la Zone

Annexe 2 - Schéma et orientations d'aménagement

Annexe 3 - Liste des équipements et infrastructures publics

Annexe 4 - Engagements de l'aménageur en matière de concertation, démarche environnementale et architecturale

Annexe 5 - Calendrier de l'opération

Annexe 6 - Bilan d'aménagement et détail de la participation financière de la collectivité versée à l'aménageur

Annexe 7 - Grille de répartition des risques entre la collectivité et l'aménageur

En cas de contradiction entre leurs stipulations, le présent contrat prime sur ses annexes.

Les documents contractuels doivent être interprétés sur la base des stipulations du présent contrat, des principes du droit des concessions d'aménagement, des règles générales applicables aux contrats administratifs applicables.

ARTICLE 3 MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur devra assurer les missions suivantes :

1. Acquérir et gérer la propriété des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'opération situés dans le périmètre de l'opération auprès de l'EPF, ainsi que ceux qui, situés hors périmètre de la zone, devront également être maîtrisés pour les raccordements de voies et le passage des réseaux ;
2. Réaliser ou faire réaliser les études nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet, et notamment : (i) l'ensemble des dossiers administratifs nécessaires à l'opération, (ii) les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de mise en œuvre de l'opération (notamment les fouilles archéologiques si nécessaire), (iii) le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, (iv) les études environnementales si nécessaires, (v) toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de programme qui s'avèrent opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
3. Confier à un architecte urbaniste dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicables, une mission de conseil et suivi pour la conception/réalisation des infrastructures et espaces verts, l'établissement et le contrôle du respect du règlement de lotissement, le suivi des permis de construire et du bon déroulement des différents chantiers.
4. Mettre en œuvre le permis d'aménager du site, ainsi que toutes les procédures, études, autorisations nécessaires à l'aménagement du site, et le déposer.
5. Réaliser les travaux nécessaires pour rendre les terrains aptes à la viabilisation et aux constructions futures (infrastructures, espaces verts, affouillements, terrassement, déplacement et création des réseaux, etc.);
6. Réaliser les travaux de viabilisation, de signalétique et d'aménagement des espaces ;
7. Procéder, dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicables, à la constitution d'une équipe pluridisciplinaire en vue de la conception/réalisation des infrastructures et espaces verts, de l'établissement et du contrôle du respect du règlement de lotissement, du suivi des permis de construire et du bon déroulement des différents chantiers.
8. Mettre en œuvre une démarche de conseil et de partenariat avec la Collectivité et lui transmettre tous les documents nécessaires au suivi et au contrôle des missions qui lui sont confiées. Les documents sont transmis dans un format lisible par la Collectivité.
9. Assurer une démarche de concertation auprès de la population en étroite collaboration avec la Collectivité.
10. Assurer la commercialisation des terrains dans les meilleures conditions possibles en collaboration avec la Collectivité ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou investisseurs potentiels ; céder les terrains, les concéder ou les louer à divers utilisateurs après accord préalable de la Collectivité ; préparer et signer tous actes nécessaires ; préparer, respecter et faire respecter le règlement de lotissement pour les différents types de consultation.

11. Réaliser le cahier des charges de cession des terrains, le faire appliquer, suivre les projets de constructions dans le périmètre du lotissement et favoriser les qualités architecturales et d'intégration paysagère ;
12. Assurer le financement et la gestion financière de l'opération, y compris la gestion et le montage des dossiers de subvention, en collaboration étroite avec la Collectivité.
13. Assurer l'entretien du site , la mise en circulation des voiries et espaces verts
14. D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 4 OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITÉ

La Collectivité s'engage à :

1. Remettre à l'Aménageur l'ensemble des études déjà réalisées ou que la Collectivité a en sa possession.
2. Faire toute diligence en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
3. Apporter, le cas échéant, un concours financier à l'Aménageur, dans les conditions déterminées à l'Article 32 du présent Contrat de concession.

Pour l'exécution de la présente concession, la Collectivité désigne son représentant légal, le Maire de la Commune de Sarrians, avec faculté de déléguer à la personne de son choix le pouvoir de le représenter, et notamment pour donner l'accord de la Collectivité sur les avant-projets d'exécution, pour approuver le choix des acquéreurs de charges foncières, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrages qui la concernent.

ARTICLE 5 PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION

Le présent Contrat est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il prendra effet entre les Parties, lorsque la délibération désignant l'Aménageur et autorisant le Maire à signer le présent Contrat, sera purgée des délais de recours des tiers et aura acquis un caractère définitif. Sa durée est fixée à 10 ans à compter de sa date de prise d'effet.

La concession peut faire l'objet d'avenants pour s'adapter aux évolutions constatées par les parties ou en cas d'inachèvement de l'opération à la date d'échéance du contrat, dans le cadre du respect de la réglementation et notamment de l'article 36 du décret du 1^{er} février 2016 et de la jurisprudence applicables à la passation des avenants.

La concession ne peut faire l'objet d'aucun renouvellement par tacite reconduction.

ARTICLE 6 PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et documents établis en application du présent contrat deviennent propriété de la Collectivité, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés et des principes de protection des données relevant du secret industriel et commercial de l'Aménageur. Toutes ces études et documents sont transmis à la Collectivité sous un délai de 15 jours calendaires à première demande.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de la Collectivité les documents confidentiels qui peuvent lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 7 ASSURANCES

L'Aménageur devra souscrire, si besoin, un contrat d'assurance garantissant l'ensemble de ses responsabilités professionnelles, conformément à la législation en vigueur.

Il devra en outre, si besoin, souscrire des contrats « dommages-ouvrage » et « constructeur non réalisateur » chaque fois qu'il en aura l'obligation en application des articles L. 241-1 et L. 241-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 8 PLANIFICATION DE L'OPÉRATION

Le planning de l'opération est présenté en Annexe 5. Le non-respect de tout ou partie de ce planning peut entraîner l'application des clauses prévues à l'Article 12.

Le planning fera l'objet d'une réunion annuelle et les parties étudieront s'il convient de le faire évoluer, les modifications intervenant le cas échéant par avenant.

ARTICLE 9 CESSION DU CONTRAT

En aucun cas l'Aménageur ne peut céder, même partiellement, le présent contrat, ni confier sous quelle forme que ce soit son exécution globale à une tierce personne, sans avoir préalablement obtenu l'accord exprès de la Collectivité sous la forme d'une décision de son assemblée délibérante. La cession même partielle du présent contrat ou toute modification de la personne en charge d'en assurer l'exécution est entérinée par la conclusion d'un avenant, dans les conditions définies à l'alinéa 4°b) de l'article 36 du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession. Le cessionnaire éventuel reprendra à sa charge la totalité des obligations de l'Aménageur telles que résultant de la présente concession.

Faute d'accord exprès, l'Aménageur restera lié par l'ensemble des termes du présent contrat.

Par ailleurs, l'Aménageur informera sans délai la Collectivité de toute modification substantielle de son capital.

ARTICLE 10 DOMICILIATION BANCAIRE

Les sommes à régler par la Collectivité à l'Aménageur au titre de la participation à l'Opération sont versées sur le compte :

Établissement bancaire :	[REDACTED]
N° de compte :	[REDACTED]
Clé RIB :	[REDACTED]
Code banque :	[REDACTED]
Code guichet :	[REDACTED]

Dans le cas où une rétrocession d'une partie du boni d'opération aurait lieu, les sommes à régler par l'Aménageur à la Collectivité sont versées sur le compte :

Établissement bancaire :	Banque de France
N° de compte :
Clé RIB :
Code banque :
Code guichet :

ARTICLE 11 INDEMNITÉ AUX TIERS

L'Aménageur suit et assume à sa charge exclusive les contentieux générés par l'exécution normale de sa mission et impute au bilan de l'opération les conséquences financières qui en résulteraient.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité.

ARTICLE 12 PÉNALITÉS

En cas de manquement aux obligations mises à la charge de l'Aménageur par le présent contrat, en l'absence de cas de force majeure, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de quinze jours calendaires à compter de sa notification, la Collectivité peut lui infliger des sanctions financières dans les conditions définies ci-dessous :

- Non production ou non transmission, du fait de l'Aménageur, dans les délais prévus au contrat, d'études ou documents réalisés pour l'opération et demandées par la collectivité, de pièces nécessaires aux actes de ventes, de documents comptables, financiers ou techniques stipulés au présent contrat : application d'une pénalité forfaitaire égale à 500 € par semaine de retard.

- Communication de documents confidentiels à des tiers : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 5 000 €.
- Défaut de participation à une réunion de suivi de l'opération organisée par la Collectivité et pour lequel l'Aménageur a été invité au minimum 15 jours calendaires à l'avance : application d'une pénalité forfaitaire de 1 000 €.
- Défaut de demande d'accord de la Collectivité pour une action dont le présent contrat stipule clairement l'obligation d'accord de la Collectivité : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 1 000 €.
- Défaut de mise en concurrence des prestataires, opérateurs de travaux publics ou autres partenaires selon la réglementation applicable à l'Aménageur : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 1 000 €.
- Défaut de transmission et du règlement de la zone: application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 5 000 €.

Le prononcé de la pénalité fera l'objet d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le représentant de la Collectivité à l'Aménageur.

ARTICLE 13 INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Collectivité à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur à la Collectivité, qui ne serait pas versée dans un délai de 30 jours calendaires à partir de la date de réception de la demande de règlement fait automatiquement l'objet d'intérêts moratoires selon les conditions applicables à la Collectivité.

Selon le décret n°2013-269 du 29 mars 2013, le taux des intérêts moratoires applicable est le taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le premier jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points.

Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à quarante euros.

ARTICLE 14 RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et l'Aménageur au titre de l'exécution du présent contrat est de la compétence du Tribunal Administratif de Nîmes.

CHAPITRE 2 ACQUISITION DES TERRAINS

ARTICLE 15 ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

L'Aménageur fait établir en tant que de besoin un plan et un état parcellaire des terrains et bâtiments situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que ceux des terrains et bâtiments situés à l'extérieur de ce périmètre qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan de l'état initial de l'opération doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics.

Ce plan et cet état foncier sont mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que l'Aménageur puisse d'une part rendre compte annuellement à la Collectivité des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des prescriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

ARTICLE 16 MODALITÉS D'ACQUISITION DES TERRAINS

L'Aménageur s'engage à acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de chacune des tranches opérationnelles telles que précisées en Annexe 5 directement auprès de l'EPF selon un calendrier défini en Annexe 5 et sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un taux de réservation de 50% du programme par tranche opérationnelle dans le délai de 18 mois à compter de l'obtention du permis d'aménager pour la première tranche et dans le délai de 18 mois à compter du lancement des tranches suivantes sous condition de commercialisation de 80% de la tranche précédente
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement liée au permis d'aménager

A défaut de la réalisation de ces conditions, les parties conviennent de se revoir pour définir une nouvelle stratégie.

ARTICLE 17 SUIVI ET CONTRÔLE DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

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 réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

L'Aménageur devra assurer l'entretien et la surveillance du site. Il souscrit à ce titre une police d'assurance pour les dommages qui peuvent lui être causés.

CHAPITRE 3 RÉALISATION DES AMÉNAGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS

ARTICLE 18 TRAVAUX À LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement de l'ensemble des équipements et infrastructures publics non encore réalisés prévus au programme des équipements publics (Annexe 3), ainsi que tous les travaux non encore réalisés liés à la viabilisation de la zone, à l'exception de ceux qui sont pris en charge :

- soit par la Commune de Sarrians,
- soit par toute autre personne ou collectivité.

ARTICLE 19 EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLICS RÉALISÉS PAR L'AMÉNAGEUR

Conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, l'ensemble des équipements et infrastructures publics associés à l'opération sont sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur, sans préjudice des dispositions de l'Article 18.

Les caractéristiques des équipements et infrastructures publics à la charge de l'Aménageur sont décrites en Annexe 3.

Les modalités de financement des équipements et infrastructures publics sont fixées au Chapitre 5.

ARTICLE 20 PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXÉCUTION

Les avant-projets sommaires et détaillés, et les projets d'exécution, tels qu'ils sont définis par la loi du 12 juillet 1985 sur la maîtrise d'ouvrage publique, devront être établis et être présentés pour approbation à la Collectivité, représentée par les services de la Commune de Sarrians, sa Maire ou toute personne déléguée par ce dernier, qui disposera de 4 semaines pour se prononcer.

L'absence de réponse de la Collectivité dans le délai imparti ne peut en aucun cas valoir accord tacite. Toute conséquence d'un retard dû à l'absence de réponse de la Collectivité est à la charge de la Collectivité.

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

Aucune modification ne peut y être apportée sans l'accord préalable de la Collectivité, représentée par sa Maire ou toute personne déléguée par ce dernier. Il est précisé que ces avant-projets devront être situés sur un plan de localisation permettant d'assurer que leur réalisation ne générera pas de contraintes incompatibles avec le déroulement de l'opération.

Les avant-projets et projets d'exécution sont également soumis, autant que de besoin, par l'Aménageur à l'avis des gestionnaires ou concessionnaires de services publics intéressés.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution doivent être expressément acceptés par la Collectivité et, le cas échéant, par les autres personnes intéressées, en particulier par les gestionnaires de services publics concernés par les ouvrages.

ARTICLE 21 MODALITÉS DE PASSATION DES CONTRATS D'ÉTUDES, DE MAÎTRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX

Les contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre conclus en vue de l'exécution de la présente concession sont passés par l'Aménageur, sous sa responsabilité, selon les modalités fixées aux articles R.300-12 à R.300-14 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R.300-14, l'Aménageur informera la Collectivité, dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la conclusion de chaque contrat, du nom du titulaire ainsi que du montant dudit contrat.

Lors de la passation des contrats de maîtrise d'œuvre, de l'organisation de concours d'architecture ou d'appel d'offres promoteurs, la Collectivité et éventuellement ses partenaires devront être représentés au sein des commissions de décision et des jurys de concours, avec voix délibérative.

A cet effet, l'ensemble des pièces concourant à la sélection des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux, est communiqué à la Collectivité, accompagné de la convocation de l'élu représentant la Collectivité au sein de la commission, dans un délai de 10 jours calendaires avant la tenue des commissions de décision et des jurys de concours.

ARTICLE 22 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE POUR LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

En ce qui concerne la réalisation des espaces publics, des infrastructures et des équipements publics, l'Aménageur doit se conformer aux prescriptions décrites dans les documents d'urbanisme.

L'Aménageur fournit dans l'Annexe 4 une note détaillant ses engagements en termes de démarche environnementale et architecturale.

L'Aménageur devra faire évoluer ces documents en vue d'être toujours en conformité avec la réglementation applicable.

ARTICLE 23 EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus en Annexe 5. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

La Collectivité, représentée par les services de la Commune de Sarrians, sa Maire ou toute personne déléguée par ce dernier, et ses mandataires, sont autorisés à suivre l'exécution des travaux. Pour ce

faire, ils ont à tout moment accès aux chantiers, mais ne peuvent présenter d'observations qu'à l'Aménageur et non aux entrepreneurs directement.

Les ouvrages sont réputés achevés lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements prévus aux plans et descriptifs validés par les parties. Les ouvrages devront être achevés dans les délais indiqués à l'Annexe 5.

Des réunions trimestrielles auront lieu entre l'Aménageur et la Collectivité, représentée par les services de la Commune de Sarrians, sa Maire ou toute personne déléguée par ce dernier, pour examiner l'état d'avancement des travaux d'équipements et d'infrastructures et apprécier les adaptations et les modifications de la chronologie prévisionnelle visée à l'Annexe 5.

Chaque année, en même temps que le compte rendu évoqué à l'Article 35, le programme et l'échéancier des travaux détaillés pour l'année à venir sont présentés par l'Aménageur. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général peut être établie dans le respect des dispositions de l'Article 8.

ARTICLE 24 CLAUSE D'INSERTION SOCIALE

L'aménageur intégrera dans les marchés de travaux et de verdissement, une clause d'insertion sociale. Les Parties conviennent de se rencontrer avant chaque marché de travaux afin de définir des objectifs d'insertion sociale applicables au regard des caractéristiques du marché.

ARTICLE 25 RÉCEPTION - LIVRAISON

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application du présent contrat et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité, et notamment les voiries, espaces libres, réseaux et équipements publics ou terrains à destination d'équipements publics, constituent des biens de retour qui appartiennent à la Collectivité au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur rachat par la Collectivité et livraison.

La livraison vise la constatation de l'achèvement des ouvrages entre l'Aménageur et la Collectivité, la remise desdits ouvrages par l'Aménageur à la Collectivité, et la prise de possession par ce dernier.

Afin de gérer au mieux les opérations de livraison, la Collectivité est invitée par l'Aménageur avant la date prévisionnelle de livraison à se rendre sur les lieux à l'effet de constater l'état d'avancement du chantier. A cette occasion, la Collectivité fera par écrit les observations quant aux éventuels défauts de conformité ou malfaçons. Lorsque les ouvrages à la charge de l'Aménageur sont achevés et ne constituent plus à titre principal une voie d'accès aux chantiers de ladite phase, l'Aménageur notifiera au moins 20 jours calendaires à l'avance à la Collectivité son invitation à constater cet achèvement et à prendre livraison des équipements.

La Collectivité, représentée par les services de la Commune de Sarrians, sa Maire ou toute personne déléguée par ce dernier, participe aux opérations de livraison. Le jour de la livraison, la constatation de l'achèvement résultera d'un procès-verbal établi contradictoirement par les parties et aux termes duquel la Collectivité, représentée par les services de la Commune de Sarrians, sa Maire ou toute personne déléguée par ce dernier peut formuler des réserves qui sont acceptées ou contredites par l'Aménageur. Les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de livraison.

La Collectivité, représentée par les services de la Commune de Sarrians, sa Maire ou toute personne déléguée par ce dernier, dispose en outre à compter de cette date, d'un délai de 15 jours calendaires pour notifier d'éventuelles réserves complémentaires à l'Aménageur, lesquelles réserves sont acceptées ou contredites par l'Aménageur.

Les réserves éventuellement formulées par la Collectivité devront être levées par l'Aménageur dans un délai de 3 mois. A l'issue de ces 3 mois, si les réserves sont levées, les parties signeront un procès-verbal de livraison qui vaudra constat de l'achèvement des travaux. Dès la signature du procès-verbal de livraison, la Collectivité entre de plein droit en possession des ouvrages concernés et en assure la garde, le fonctionnement et l'entretien.

Dès le transfert de gestion des équipements à la Collectivité, celle-ci aura seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

Lors de la levée des réserves, l'Aménageur fournira à la Collectivité les plans de récolement, sous un format papier et un format numérique compatible avec le SIG de la Collectivité, des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

En cas de contestation sur l'achèvement, sur une ou plusieurs réserves, ou encore leur levée, la Collectivité et l'Aménageur conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut d'un tel accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien saisi à la requête de la partie la plus diligente.

S'agissant de l'achèvement, l'expert est chargé de déterminer si l'équipement concerné est achevé ou non, et en cas de non achèvement, de définir la nature des travaux à réaliser pour parvenir à cet achèvement. S'agissant des réserves, l'expert est chargé de déterminer le bienfondé de la ou des réserves contestées et, le cas échéant, de définir la nature des travaux nécessaires à leur levée.

Les frais et honoraires de l'expertise sont affectés au bilan de l'opération.

ARTICLE 26 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

La formalisation du transfert de propriété de chacun des équipements publics ou terrains à destination d'équipements publics à la Collectivité destinataire et des volumes s'opérera à la diligence et aux frais de l'Aménageur par acte notarié ou administratif à conclure dans un délai de trois mois suivant la constatation de l'achèvement dudit équipement dans les conditions ci-dessus définies.

Jusqu'à la date effective des opérations de remise des ouvrages par l'Aménageur à la Collectivité telles que visées à l'article 25 ci-dessus, l'Aménageur a l'obligation d'entretenir lesdits ouvrages en bon état et les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération..

CHAPITRE 4 CESSION DES CHARGES FONCIÈRES

ARTICLE 27 CESSION DES LOTS

Préalablement à toute cession, location ou concession, l'Aménageur adresse au Maire de la Collectivité, par écrit avec accusé de réception, en vue de recueillir son accord, les noms et qualité des attributaires éventuels et le descriptif de leurs projets (projet économique, projet architectural, prix de cession ou montant des loyers ou des ventes finales). Cet accord est donné par écrit, par le Maire ou son représentant, et adressé en lettre recommandée avec accusé de réception. Il est réputé acquis en l'absence de réponse dans un délai de deux mois.

Dans le cas d'un refus motivé du Maire :

- Si ce refus est lié aux prix de cession de terrain ou au montant des loyers ou des ventes finales qui contreviennent largement (différence de plus de 15%) aux engagements pris par l'Aménageur dans le présent traité (Annexe 6) ou à une programmation différente de celle prévue (notamment la réalisation de typologies supérieures à des T3 pour les logements collectifs), les parties conviennent de se réunir, dans les 10 jours calendaires suivant la réception par l'Aménageur du refus du Maire, pour discuter des raisons du décalage entre ces prix. Le Maire peut, à la suite de cette rencontre, décider de maintenir son refus qui est alors réputé ferme, sans que cette décision soit de nature à modifier les participations publiques et l'équilibre du contrat
- Si ce refus est lié au projet architectural, les parties conviennent de se réunir, dans les 10 jours suivant la réception par l'Aménageur du refus du Maire, pour discuter du projet afin de trouver une solution convenant aux deux parties. Dans le cas où l'Aménageur n'aurait pas respecté les engagements pris en matière de démarche environnementale et architecturale en Annexe 4, le Maire peut, à la suite de cette rencontre, décider de maintenir son refus qui est alors réputé ferme.
- Pour tout autre motif de refus, et dans le cas où le projet correspond aux engagements de l'Aménageur en termes de schéma, de programme et de démarche environnementale et architecturale (Annexe 2 et Annexe 4) et respecte le règlement de zone et le document d'urbanisme communal, les parties conviennent de se réunir, dans les 10 jours calendaires suivant la réception par l'Aménageur du refus du Maire, pour discuter du projet afin de trouver une solution convenant aux deux parties. Les parties pourront s'entendre sur une modification du programme, validée, le cas échéant, par un avenant garantissant à l'aménageur l'équilibre du contrat.

ARTICLE 28 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Est annexé à chaque cession, bail accordant des droits de construire ou concession d'usage de terrains, un règlement de lotissement / cahier des charges de cession, conforme à l'article R 442-6 du code de l'urbanisme, indiquant notamment :

- le nombre de m² dont la construction est autorisée sur le lot cédé,
- un descriptif des activités prévues sur le terrain cédé

- un cahier des charges environnementales,
- des prescriptions architecturales applicables au lot.

Avant le dépôt du permis d'aménager, l'Aménageur rédigera un projet de règlement qui sera soumis à la Collectivité pour validation par sa Maire ou toute personne déléguée par ce dernier. Il aura pour mission d'annexer ce règlement à tout acte de vente et de le faire respecter par les acquéreurs.

Préalablement à toute cession, la Collectivité pourra demander par écrit à l'Aménageur la transmission des pièces nécessaires aux actes de vente. Ces pièces devront être fournies par l'Aménageur dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier.

ARTICLE 29 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE DEMARCHE ARCHITECTURALE

L'Aménageur s'engage à faire respecter les prescriptions décrites en Annexe 4 par l'ensemble des opérateurs intervenant sur la zone. L'Aménageur s'engage à imposer aux acquéreurs de droits de construire et à leurs ayant-droits ou ayant-cause ces exigences.

Le contrôle du respect des exigences présentées en Annexe 4 et des engagements complémentaires de l'Aménageur est, en cas de contestation, constaté par un expert indépendant. Les frais d'expertise sont, le cas échéant, à la charge de l'opération.

4

CHAPITRE 5 MODALITÉS FINANCIÈRES DE L'OPÉRATION

ARTICLE 30 PRINCIPES DE FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- la cession de charges foncières par l'Aménageur ;
- les subventions publiques mobilisables que l'Aménageur devra solliciter pour le compte de la Collectivité ;
- une participation financière de la Collectivité dont le montant est fixé sur la base du bilan prévisionnel négocié par les parties et annexé au contrat de concession.

ARTICLE 31 RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur assume les risques financiers de l'opération d'aménagement et se rémunère sur le solde de l'opération, qu'il soit positif ou négatif.

La rémunération de l'aménageur est calculée sur la base :

- pour les tâches d'acquisition foncières : 1% du montant des actes
- Pour les tâches de suivi des études pré-opérationnelles : forfait de 50 000€
- Pour les tâches de suivi administratif et financier, un forfait de 8 000€ par an
- Pour le suivi technique, administratif et financier relatif à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction : 4% des dépenses TTC hors rémunération propre
- Pour la mission de CSPPS : 1% du montant HT des travaux
- Pour les tâches de commercialisation outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 5% du montant ttc DES VENTES
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 15 000€. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation qui sont intégrées dans les charges de l'opération.
- de 40% du boni final d'opération si celui-ci est positif

Les pourcentages et forfaits fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les parties pour être mieux adaptés, en cas de besoins, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'Article 5.

Par ailleurs les forfaits seront actualisables en fonction de la variation de l'index ingénierie INSEE (valeur à date de signature du contrat).

La rémunération de l'Aménageur sera calculée par année et prélevée sur le compte de l'opération. Elle sera imputée mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'Article 35.

ARTICLE 32 PARTICIPATIONS PUBLIQUES À L'OPÉRATION

La Collectivité et ses partenaires publics participeront financièrement au coût d'une partie de l'opération.

Le montant de ces participations publiques est le suivant : 5 577 304 € HT dont

- Participation de la Commune de Sarrians aux équipements et infrastructures publics destinés à être intégrés dans le patrimoine de la Collectivité (Annexe 3): 2 000 000 € HT soit 2 400 000 € TTC
- Participation d'équilibre à l'opération de la Commune de Sarrians 3 577 304 € HT

Le versement des participations publiques interviendra au fur et à mesure de la réalisation des aménagements et équipements par l'Aménageur, selon l'échéancier annexé au contrat (Annexe 6) et sur appel de fond de l'Aménageur dans un délai de trois mois avant versement attendu de la subvention.

En cas de modification du planning de l'opération tel que défini en Annexe 3, l'échéancier de versement des participations publiques est adapté en conséquence.

Le montant des participations publiques peut être modifié par avenant en cas de modification du périmètre, du programme ou du planning de l'opération, dans la limite des risques portés par l'Aménageur et dans le cadre du respect des règles applicables à la passation des avenants.

Le montant des participations dues par la commune sera revu en cas d'obtention de subventions auprès d'autres partenaires.

ARTICLE 33 EVOLUTION DU PROGRAMME

La modification du présent contrat est possible dans les cas de figure suivants :

- Dans le cas où la responsabilité de l'occurrence de l'un des risques listés dans la grille annexée au présent contrat (Annexe 7) ne peut être imputée entièrement à l'Aménageur ou à la Collectivité,
- Dans le cas où la Collectivité souhaiterait faire évoluer le programme ou l'échéancier prévus au contrat,
- Dans le cas où l'Aménageur souhaiterait proposer une évolution du programme ou de l'échéancier prévus au contrat, et ce en l'absence de négligence avérée de l'Aménageur dans la conduite de l'opération.

Dans tous les cas de figure précédemment listés, la modification du contrat ne peut intervenir qu'à condition de respecter l'une des deux conditions suivantes:

- Le contrat initial n'est pas substantiellement modifié, conformément à l'alinéa 5° de l'article 36 du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 ;
- Le montant de la modification est inférieur à 10% du montant du contrat de concession initial, conformément à l'alinéa 6° de l'article 36 du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016.

Dans chacun de ces cas de figure, les parties se réunissent pour convenir des modalités d'adaptation des conditions de réalisation du présent traité (programme, planning d'opération, bilan économique prévisionnel, etc.). Une fois arrêtées, ces adaptations font l'objet d'un avenant qui ne peut remettre en cause le risque économique pris par l'Aménageur.

Lorsque la proposition d'évolution émane de l'Aménageur, la Collectivité, représentée par sa Maire, reste libre de la refuser. Le cas échéant, les conditions de programme, de phasage et de financement prévues dans le contrat initial et ses annexes s'appliquent. La non réception par l'Aménageur d'une réponse de la Collectivité sous deux mois équivaut à un refus.

Il est également possible de procéder à une modification du contrat dans les cas de figure décrits aux alinéas 2°, 3° et 4° de l'article 36 du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016, et ce dans les conditions évoquées aux mêmes alinéas :

- En cas de travaux ou de services supplémentaires devenus nécessaires pour l'exécution du présent contrat et ne permettant pas un changement de concessionnaire, soit que ce changement soit impossible pour des raisons économiques ou techniques tenant notamment aux exigences d'interchangeabilité ou d'interopérabilité avec les équipements, services ou installations existants acquis dans le cadre de la concession initiale, soit que ce changement présente un inconvénient majeur ou entraîne une augmentation substantielle des coûts pour la Collectivité ;
- Lorsque la modification est rendue nécessaire par des circonstances que la Collectivité ne pouvait pas prévoir ;
- Lorsqu'un nouveau concessionnaire se substitue à l'Aménageur, en application d'une des clauses de réexamen précédemment listées ou dans le cas d'une cession du contrat de concession du fait d'opérations de restructuration au sein de l'Aménageur.

Le cas échéant, les éventuelles adaptations touchant au programme, au planning d'opération et au bilan prévisionnel qui s'avèreraient nécessaires au rétablissement de l'équilibre du bilan font l'objet d'un avenant. Cet avenant ne peut remettre en cause le risque économique pris par l'Aménageur. De même, le montant de la modification ne peut être supérieur à 50% du montant du contrat initial.

Si le concédant et son concessionnaire ne trouvent aucun accord, cette rencontre peut déboucher sur une sortie du contrat selon les conditions qui y sont inscrites.

ARTICLE 34 EVOLUTION FINANCIÈRE DU CONTRAT

La grille annexée au présent contrat (Annexe 7), fixe les principes de répartition des risques entre l'Aménageur et la Collectivité. Elle détermine les responsabilités générales de chacune des parties dans la bonne réalisation du contrat et le maintien de l'équilibre économique initial.

Tel qu'indiqué dans la grille, dans le cas où la responsabilité de l'occurrence de l'un de ces risques ne peut être imputée entièrement à l'Aménageur ou à la Collectivité, les parties conviennent de se rencontrer afin d'analyser les moyens de rétablir l'équilibre du bilan et d'assurer la bonne réalisation du contrat.

Le contrat pourra également être revu en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- Retard de la collectivité pour l'approbation du permis d'aménager et pour toutes les procédures qui lui incombent si ce retard remet en cause les conditions de réalisations normales de l'opération
- Découvertes liées à l'archéologie ou à la qualité des sols si ces découvertes remettent en cause les conditions de réalisations normales de l'opération
- Coût de démolition et de désamiantage supérieur de 50% au montant prévu au bilan financier prévisionnel.

- Demandes de la Collectivité pour que l'Aménageur réalise des prolongations de réseaux primaires hors périmètre de la zone décrit en Annexe 1

Les éventuelles adaptations touchant au programme, au planning d'opération et au bilan prévisionnel qui s'avèrent nécessaires au rétablissement de l'équilibre du bilan font l'objet d'un avenant. Cet avenant ne peut remettre en cause le risque économique pris par l'Aménageur.

Si le concédant et son concessionnaire ne trouvent aucun accord, cette rencontre peut déboucher sur une sortie du contrat selon les conditions qui y sont inscrites.

ARTICLE 35 CONTRÔLE TECHNIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE

Pour permettre à la Collectivité d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur devra tenir sa comptabilité de façon à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

Au 31 mars de chaque année au plus tard, l'Aménageur devra fournir un compte rendu technique et financier retraçant l'évolution de l'opération jusqu'au 31 décembre de l'année précédente et comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses, et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser. Ce bilan prévisionnel annuel comporte notamment :
 - En dépenses, le coût d'acquisition et de remise en état des terrains, le coût des travaux à la charge de l'Aménageur, les frais d'études et honoraires, les éventuelles indemnités aux tiers, les frais financiers et les frais de fonctionnement de l'Aménageur.
 - En recettes, les prix des cessions, les loyers des concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les participations publiques et subventions.
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître : l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), les excédents ou déficits de trésorerie.
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, ainsi qu'un programme prévisionnel des acquisitions et cessions à venir.
- Un compte-rendu technique comprenant notamment les plans de détail et d'exécution de tous les travaux réalisés, la synthèse des contrôles techniques effectués (y compris les dysfonctionnements constatés), et le plan de récolement de tous les réseaux.
- Une note de synthèse sur l'état d'avancement de l'opération.

Le compte-rendu financier rend notamment compte de l'attribution par d'autres partenaires publics des subventions visées à l'Article 32. Il rend également compte de l'échéancier des subventions et participations publiques et de leur encaissement effectif.

La Collectivité peut contrôler librement les renseignements fournis. Ses agents mandatés peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leurs vérifications.

Chaque année, la Collectivité devra se prononcer par délibération du Conseil Municipal sur le compte-rendu technique et financier. A l'occasion de cet examen, la Collectivité peut demander une modification du programme ou de son calendrier de réalisation, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

Ces demandes peuvent, le cas échéant, donner lieu à la passation d'un avenant.

CHAPITRE 6 MODALITÉS D'EXPIRATION DU CONTRAT

ARTICLE 36 CONDITIONS DE RESILIATION

Si l'Aménageur ne respecte pas les délais prévus en Annexe 3, ou s'il ne fournit pas les différentes garanties prévues dans les délais et le contenu convenu, la Collectivité a droit à la résiliation du présent contrat. Cette décision ne donne lieu à aucune indemnité versée à l'Aménageur.

Plus précisément, si dans un délai de 6 mois après la date prévue pour l'acquisition des terrains, le commencement des travaux, ou la commercialisation des parcelles, tel que visé dans l'Annexe 3, l'Aménageur n'a pas entrepris ces missions pour une raison autre que le fait de la Collectivité ou un cas de force majeure, la Collectivité peut résilier le présent contrat au terme d'une mise en demeure indiquant l'intention de la Collectivité de se prévaloir de la présente clause, adressée par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, et restée infructueuse dans un délai de 30 jours calendaires.

De même, si plus de trois mois après la date d'achèvement (Annexe 5) des travaux relatifs à un équipement ou une infrastructure publique visé dans l'Annexe 3, celui-ci n'est pas achevé pour une raison autre que le fait de la Collectivité, ou un cas de force majeure, la Collectivité, représentée par sa Maire ou toute personne déléguée par ce dernier, peut mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire l'Aménageur de les achever en fixant le délai de leur achèvement, lequel délai devra être compatible avec la nature des travaux à réaliser. Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet, la Collectivité peut résilier le contrat.

En cas de recours administratif ou de recours en annulation formé à l'encontre de tout ou partie des délibérations du Conseil Municipal, les parties se réuniront pour examiner ensemble le recours, déterminer avec leurs conseils les moyens de défense, étudier si une régularisation est juridiquement possible et selon quelles modalités et convenir d'un commun accord si elles décident ou non de prononcer la résiliation de ladite concession.

ARTICLE 37 RÉSILIATION AMIABLE DU CONTRAT

La Collectivité et l'Aménageur peuvent résilier de plein droit le contrat d'un commun accord. La résiliation amiable du contrat doit être votée par l'assemblée délibérante de la Collectivité. Cette décision ne donne lieu à aucune indemnité versée à l'Aménageur.

ARTICLE 38 RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de 6 mois, la Collectivité peut notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de racheter la totalité de la présente concession d'aménagement.

L'Aménageur disposera d'un délai de 3 mois pour faire part de son acceptation. Les modalités de ce rachat sont fixées par un protocole d'accord entre les parties.

ARTICLE 39 RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La Collectivité dispose du pouvoir de résiliation unilatérale du contrat de plein droit, en cas de motif d'intérêt général. Dans cette hypothèse, elle devra notifier sa décision à l'Aménageur moyennant un préavis de 6 mois. Cette décision donne lieu à une indemnisation de l'Aménageur selon les modalités définies à l'Article 42.

Au cas où l'Aménageur ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne peut être résolu, conformément aux dispositions du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

Au cas où l'Aménageur ferait l'objet d'une liquidation judiciaire, le contrat est résolu de plein droit.

ARTICLE 40 DÉCHÉANCE – RÉSILIATION POUR FAUTE

La Collectivité peut prononcer la déchéance de l'Aménageur en cas de manquement grave et/ou répété de celui-ci dans l'exécution du présent contrat, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de deux mois.

Les préjudices que peuvent causer les manquements de l'Aménageur ou sa mauvaise exécution du présent contrat engagent sa responsabilité à l'égard de la Collectivité, laquelle est fondée à en demander réparation.

Par ailleurs, les fautes commises par l'Aménageur dans l'accomplissement de ses missions et causant un préjudice à un tiers engagent la seule responsabilité de l'Aménageur, lequel en supporte toutes les conséquences éventuelles.

ARTICLE 41 CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités suivantes :

- Les biens apportés gratuitement par la Collectivité et affectés à la mise en œuvre de l'opération et non encore revendus lui reviennent gratuitement.
- Les biens de retour, destinés à revenir à la Collectivité à leur achèvement, deviennent gratuitement la propriété de celle-ci. Les biens de retour qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle à la Collectivité qui devra en poursuivre la réalisation.
- Les biens de reprise, financés par l'Aménageur dans le but d'être intégrés au patrimoine de la Collectivité aux termes du contrat, sont rachetés par la Collectivité à au prix fixé par le bilan, prix duquel sera soustrait, le cas échéant, les participations déjà versées pour ces biens de reprise.
- Les biens destinés à revenir à d'autres collectivités ou acteurs publics sont remis à leur destinataire. Les biens qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle à leur destinataire qui devra en poursuivre la réalisation.
- Les biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus peuvent faire l'objet d'un rachat par la Collectivité. Le transfert de propriété de ces biens à la collectivité est réalisé en

contrepartie du prix fixé par le bilan. A défaut de décision de la Collectivité de reprendre ces biens, ceux-ci restent propriété de l'Aménageur.

- La Collectivité est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution des différents engagements pris par l'Aménageur.
- La Collectivité n'est en aucune mesure tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui est prononcée contre lui après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'Aménageur.

ARTICLE 42 CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

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

Les éventuels transferts de biens feront l'objet du versement des sommes dues, calculées sur les bases définies à l'Article 41.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, il est par ailleurs procédé à une indemnisation de l'Aménageur, à hauteur de 15 % de la rémunération prévisionnelle, telle que définie à l'Article 31, non acquise du fait de l'interruption du contrat. Dans tous les autres cas d'expiration du contrat, l'Aménageur ne peut se prévaloir d'aucun droit à indemnisation.

ARTICLE 43 OPÉRATIONS DE LIQUIDATION

A l'expiration du contrat, l'Aménageur procède aux opérations de liquidation : transfert des contrats, des biens et arrêté des comptes. Dans les trois mois suivant la présentation des comptes de liquidation, les sommes encore dues devront être réglées, de façon à ce que la Collectivité puisse donner quitus de sa gestion au concessionnaire. Il est entendu que les frais financiers sont pris en compte jusqu'au complet règlement.

ARTICLE 44 SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

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

ARTICLE 45 SORT DU BONI D'OPÉRATION

Le boni d'opération ou résultat d'opération positif au stade de la clôture d'opération sera réparti entre la Collectivité et l'Aménageur à raison de 60% pour la Collectivité et 40% pour l'Aménageur. Il donnera lieu à un versement de l'Aménageur à la Collectivité dans un délai maximal de 3 mois après la fin du contrat.

Fait en 3 originaux,

A Sarrians le 22/11/2016
La Collectivité,
Le Président
(signature et cachet)



A Avignon le 10/11/2016
CITADIS
La Présidente
(signature et cachet)

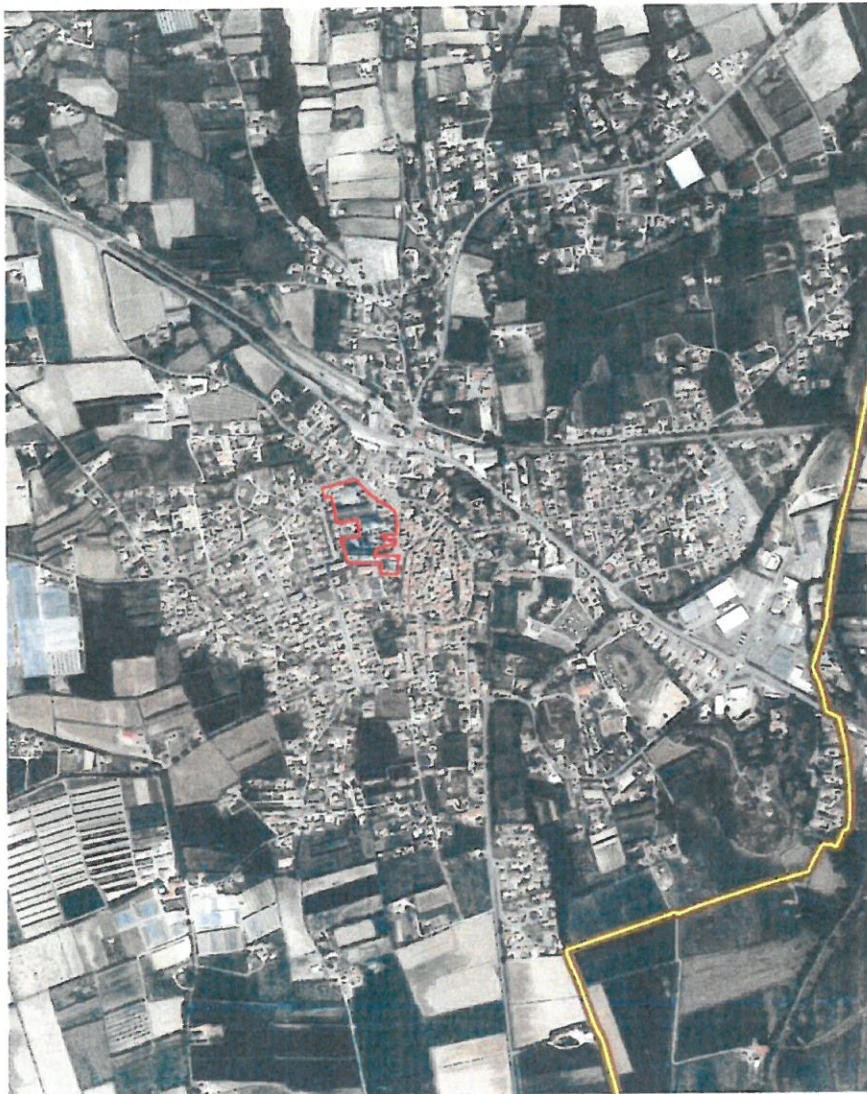
Transmission en Préfecture d'Avignon, le

REÇU EN PREFECTURE

le 30/11/2016

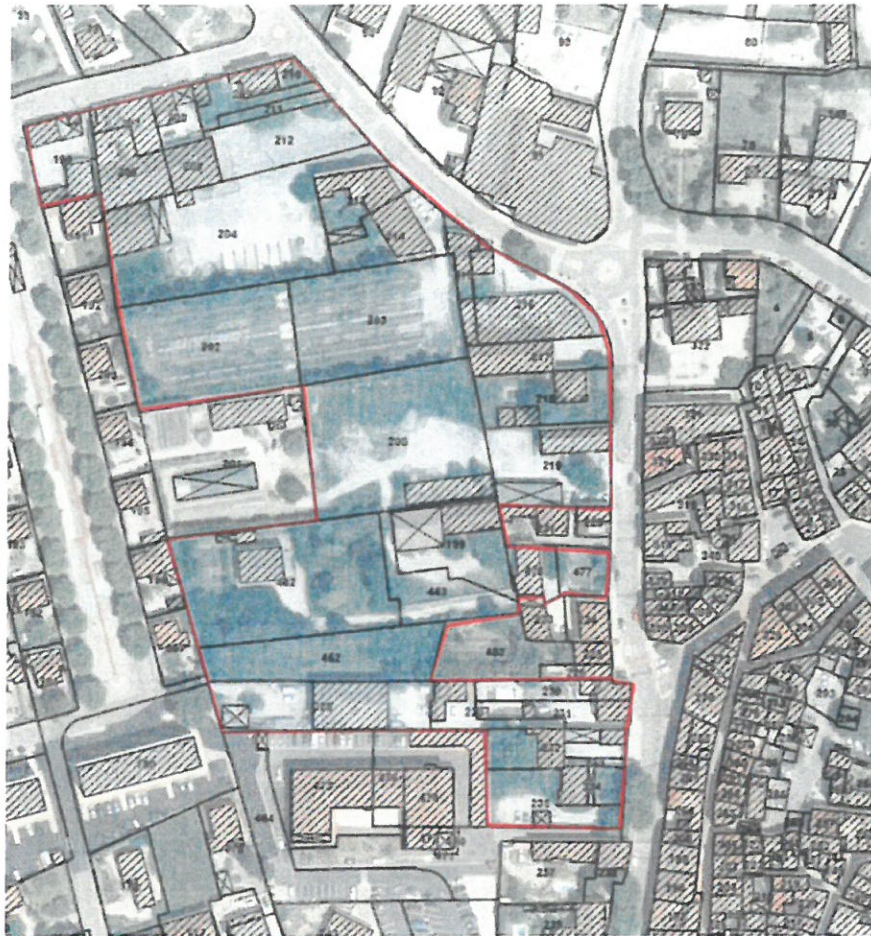
Application adressée E-lejante.com

064-216401222-20161122-C_2016_0012-CC

ANNEXE 1 PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE**Situation**

La commune dispose, à quelques pas du centre historique du village, d'une friche industrielle et d'un habitat pavillonnaire épars. Cette zone est bordée au sud par le bâtiment Jean Giono, au nord par le boulevard Roumanille, à l'ouest par le boulevard Théodore Aubanel et à l'est par le boulevard Albin Durand.

Périmètre de la zone



L'EPF a acquis la totalité du périmètre.



ANNEXE 2 SCHEMA ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



7

ANNEXE 3 LISTE DES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLICS

Tous les espaces publics réalisés par l'aménageur, celui-ci remettra, lors de la rétrocession ou revente, les fiches ouvrages telles que précisées ci-dessous.

ANNEXE 3 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE DITE "CŒUR DE VILLE"

Fiche d'ouvrage n° X/X

Désignation de l'ouvrage (infrastructure ou équipement public) :

	Aménageur (concessionnaire)	Zone réservée au concédant
Nom de l'ouvrage		
Typologie (1 typologie par fiche d'ouvrage)		

Structure du coût complet de l'ouvrage (infrastructure ou équipement public) :

Description	Prévu au bilan initial (TTC)	Engagé (TTC)	Réalisé - Actualisé		
			HT	TVA	TTC
Dépenses directement affectables					
<i>Poste foncier</i>					
<i>Poste travaux</i>					
<i>Autres</i>					
Dépenses générales ventilées					
<i>Rémunération</i>					
<i>Frais financiers</i>					
<i>Mission</i>					
<i>Etudes</i>					
<i>Frais de gestion</i>					
<i>Autres</i>					
Total					

^

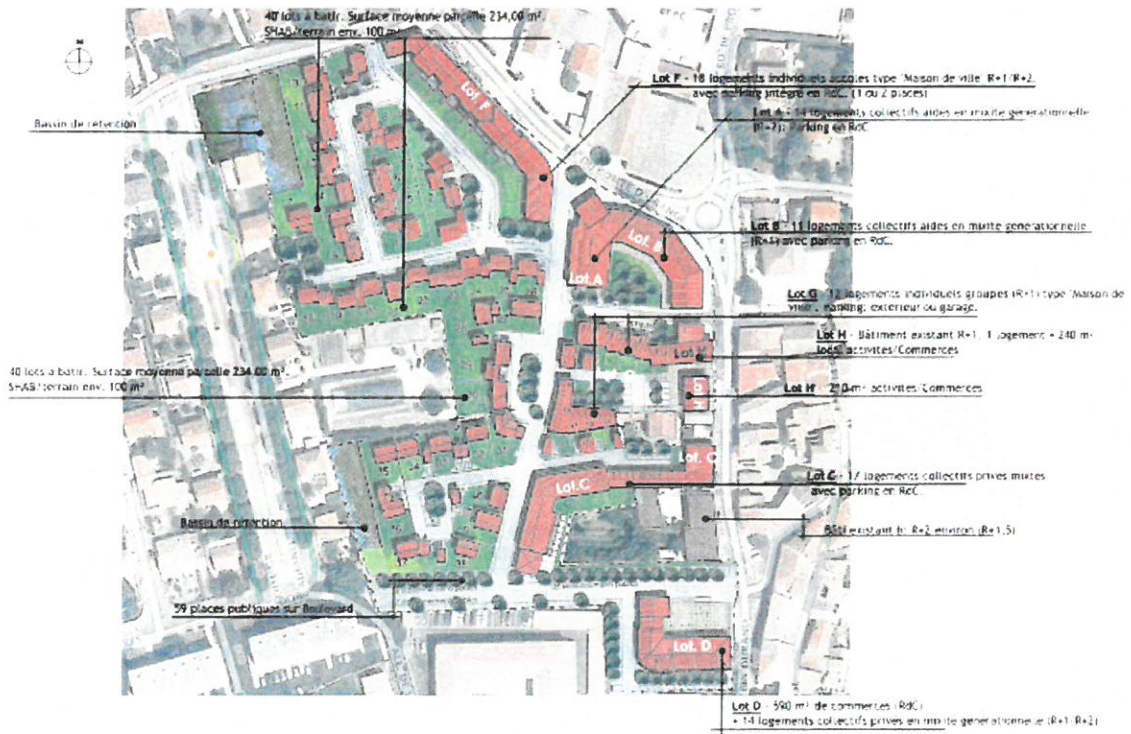
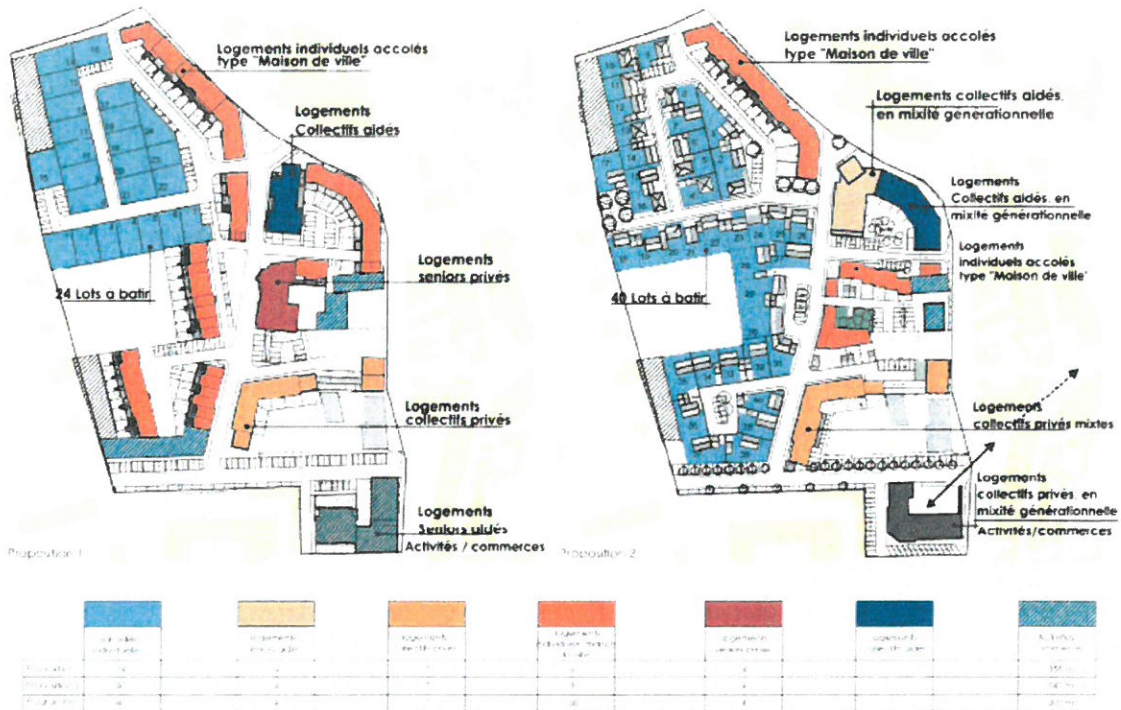
ANNEXE 4 ENGAGEMENTS DE L'AMENAGEUR EN MATIERE DE CONCERTATION, DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE

Engagements en termes de communication et de concertation

- Pour la concertation :
 - Appui de l'aménageur à la méthodologie
 - Poursuite de la concertation aux étapes clés du projet : approbation du projet urbain, AVP des espaces publics, désignation des promoteurs, mise en place des premières pierres, achèvement des aménagements
 - Panneaux d'exposition en mairie et sur site
 - Registre des observations
 - Textes
 - Dossiers de presse
- Pour la communication et commercialisation :
 - Panneaux de commercialisation sur le site
 - Participations aux salons professionnels
 - Insertion dans la presse
 - Plaquette de commercialisation
 - Promotion sur le site internet de l'aménageur et de la commune
 - Autres sites : seloger.com et le bon coin
 - Agences immobilières locales
 - Appels à projet promoteurs (logements collectifs)

Programmation prévisionnelle

Logements individuels	40 lots libres à bâtir de 234 m ² en moyenne
Logements groupés – maison de ville et jardins	30 lots accolés d'environ 100 m ² Stationnement couvert et à l'air libre
Logements collectifs	56 logements collectifs réalisés sur 3 immeubles - Typologies T2-T3 : <ul style="list-style-type: none"> • 25 logements collectifs aidés réalisés en 2 parties (lots A et B) dont des logements adaptés senior intégrés • 17 logements collectifs privés dont des logements adaptés senior intégrés • 14 logements collectifs privés au Sud
Activités	Bâtiment Chauvin : 240 m ² activités + 210 m ² activités + logements 590 m ² de commerces en place Sud



Engagements et méthodologie pour garantir la qualité architecturale, les performances environnementales et énergétiques, la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines tout au long du projet

Intégration architecturale et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un boulevard urbain avec stationnement au sud du site - Désenclavement du site via la création d'un axe nord/sud - Développement de liaisons piétonnes - Création d'un front bâti dans la continuité urbaine en frange Est du projet - Création de places et placettes publiques - Formes urbaines adaptées au paysage et continuité fonctionnelle - Utilisation du style architectural traditionnel du contexte urbain
Actions mises en œuvre pour l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Présence végétale dans le projet - Prise en compte de la biodiversité - Exploitation de la présence de l'eau (bassin de rétention) - Possibilité d'obligation pour les bâtiments de réaliser la démarche BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) qui couvre le champ du développement durable - Cohésion social et mixité - Utilisation des énergies renouvelables et solutions passives - Choix des matériaux locaux et recyclables - Concertation sur le thème développement durable avec les associations - Mise en place d'une charte de chantier - Respect des exigences de la COVE sur la gestion des déchets
Certifications	<ul style="list-style-type: none"> - Pratique de l'Approche Environnemental de l'urbanisme (AEU) - Labellisation « Envol » (norme afnor « engagement volontaire de l'entreprise pour l'environnement »)

7

ANNEXE 6 BILAN D'AMÉNAGEMENT ET DETAIL DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COLLECTIVITE VERSEE À L'AMENAGEUR

Bilan d'aménagement

7

DEPENSES	Montants HT	TVA	Montants TTC
1. Acquisitions			
Prix d'acquisition	6 255 738		
Droits d'enregistrement	0		
Frais de notaire(*)	125 115		
sous-total	6 380 853	0	6 380 853
2. Etudes pré-opérationnelles			
Diagnosics bâtiments restant à démolir	25 000		
Etude préliminaire des sols (à usage VRD)	5 000		
Dossier loi sur l'eau	8 000		
Compléments d'étude d'impact	8 000		
Etude urbaine et architecturale	20 000		
Permis d'aménager	10 000		
sous-total	76 000	14 896	90 896
3. Réalisation des aménagements			
Voiries et espaces publics (y compris réseaux)	1 080 000		
Stationnements	72 000		
espaces publics de type placettes	57 960		
Espaces verts publics et bassins de rétention	53 300		
Branchements	154 000		
Démolitions de bâtiments	200 000		
Aléas	350 000		
sous-total	1 967 260	385 583	2 352 843
4. Honoraires techniques			
Maîtrise d'œuvre VRD	73 163		
Géomètre	2 000		
Coordinateur SPS	7 316		
Assurance RC	10 000		
Mission d'architecte coordonnateur	25 000		
sous-total	117 479	23 026	140 505
5. Frais de commercialisation			
Frais de bornage	35 000		
Documents de commercialisation	30 000		
sous-total	65 000	12 740	77 740
6. Charges annexes			
Taxe foncière	60 000	0	60 000
Fouilles de sauvegarde	pm		0
Publicité et reproductions	10 000	1 960	11 960
sous-total	70 000	1 960	71 960
7. Frais de l'aménageur			
Rémunération sur acquisitions	63 809		
Rémunération sur autres dépenses	109 828		
Rémunération de commercialisation	248 959		
Rémunération pour suivi des études	50 000		
Rémunération suivi administratif et financier	80 000		
Bilan de clôture	15 000		
sous-total	567 595	0	567 595
8. Frais financiers	515 000	0	515 000
9. TVA Complémentaire		759 087	759 087
TOTAL DEPENSES	9 759 188	1 197 292	10 956 480

RECETTES	Montants HT	TVA	Montants TTC
1. Cessions			
Immeubles de logements sociaux	269 550	14 825	
Immeubles de logements privés	527 000	105 400	
Maisons groupées	875 000	175 000	
Terrains à bâtir pour maisons individuelles	2 233 333	446 667	
Un logement à réhabiliter	45 000	9 000	
Locaux commerciaux à réhabiliter	72 000	14 400	
Locaux commerciaux	160 000	32 000	
sous-total	4 181 883	797 292	4 979 175
2. Participations et subventions			
Subvention du Conseil Régional au titre des sorties de portage EPF	pm		
Subvention du Conseil Régional. FRAT	pm		
Subvention du Conseil Départemental. Contractualisation	pm		
Fonds SRU de l'EPF	0		
Participation pour équipements publics	2 000 000	400 000	
Participation d'équilibre	3 577 304	0	
sous-total	5 577 304	400 000	5 977 304
TOTAL RECETTES	9 759 188	1 197 292	10 956 480

Echéancier de versement des participations publiques

La collectivité versera sa participation de manière annualisée, à savoir 1/10^{ème} du prix total des participations chaque année.

Si le montant de la participation communale évolue à la hausse du fait de la survenance de risques pris en charge par la commune au titre de l'Annexe 7, le montant des échéances sera réévalué en conséquence.

Si le montant de la participation communale évolue à la baisse du fait de l'évolution du bilan et du fait de l'obtention de subventions de partenaires, le montant des échéances sera réévalué en conséquence.

ANNEXE 7 GRILLE DE REPARTITION DES RISQUES ENTRE LA COLLECTIVITE ET L'AMENAGEUR

Cette grille de risque est une « photographie » des engagements réciproques et détermine les responsabilités générales de chacune des parties dans la bonne réalisation du contrat et le maintien de l'équilibre économique initial.

	Risque Aménageur	Risque Collectivité
Risques sur le programme		
Surcoûts de frais financiers du fait d'un allongement des délais de commercialisation	X	
Surcoûts économiques liés à d'une modification du programme suite à l'évolution réglementaire (PLU, servitude...)		X
Surcoûts économiques liés à une modification du programme à la demande de la Collectivité		X
Surcoûts économiques liés à un allongement des délais de commercialisation dus à des retards de chantier ou de procédures menées par l'Aménageur	X	
Risques liés aux études et aux travaux		
Dépassement du coût des travaux après les études AVP	X	
Risques liés aux coûts financiers		
Surcoûts de frais financiers Retard de versement de participations publiques de la part de la Commune de Sarriens		X
Risques liés aux commercialisations		
Surcoûts liés à des défauts de commercialisation	X	

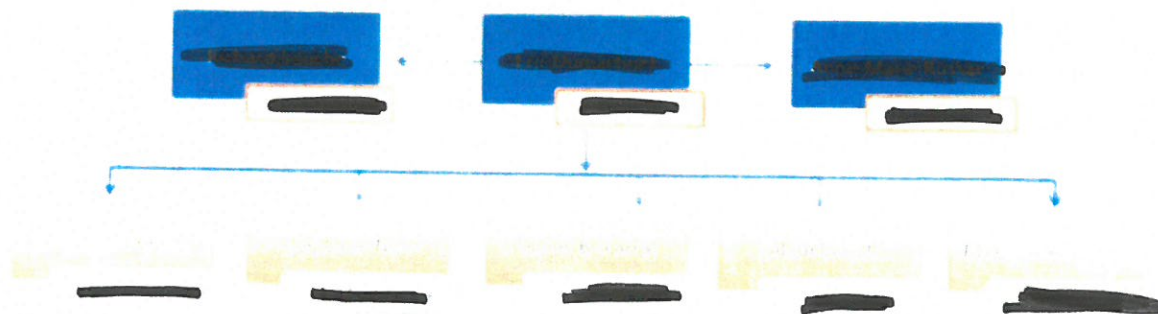
A

ANNEXE 8 EQUIPE ET MOYENS TECHNIQUES MIS EN ŒUVRE POUR REALISER L'OPERATION

Présentation du signataire

	CITADIS
Statut historique et	SAEM – Avignon Créé en 1960
Actionnariat	Actionnaires : Dép. Vaucluse, ville d'Avignon, CA Grand Avignon, ville du Pontet, CDC, CCI, Dexia, Mistral habitat, Office HLM, Vaucluse logement, Caisse d'épargne OBJET : acquisition des terrains, viabilisation, revente, lotissement
Capital social	Capital : 10M€
Chiffre d'affaires	CA 2012 : 3,6M€ CA 2013 : 3,9M€ CA 2014 : 3,7M€

Organigramme mis en œuvre présentant les profils de l'équipe mis à disposition



Equipe regroupant :

- 1 chef de projet : [REDACTÉ]
- 1 urbaniste spécialiste en procédure : [REDACTÉ]
- 1 responsable financier : [REDACTÉ]
- 1 ingénieur VRD : [REDACTÉ]
- 1 juriste : [REDACTÉ]
- 1 responsable commercial : [REDACTÉ]
- 1 ingénieur Environnement : [REDACTÉ]
- Si besoin : 1 ou des spécialistes en promotion-construction