

Commune de Saint-Georges d'Orques
Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de
concession d'aménagement

COMMUNE DE SAINT-GEORGES D'ORQUES

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'AMENAGEMENT
URBAIN DU SECTEUR SUD**

**CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
ARTICLE L.300-4 DU CODE DE L'URBANISME**

Commune de Saint-Georges d'Orques
Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de
concession d'aménagement

Entre la Commune de Saint-Georges d'Orques,
représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-François AUDRIN, agissant en vertu de
la délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « *La Commune* » ou « *Le concédant* »

D'une part,

Et

1/ LA SOCIÉTÉ GGL AMENAGEMENT

société au capital de 1.000.000.Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de
MONTPELLIER. sous le numéro 752 772 426,
représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Marc LEYGUE,
domicilié ès qualités au siège social sis Les Centuries III, 111 place Pierre Duhem – BP 84 – 34935
CEDEX 9 MONTPELLIER

2/ LA SOCIÉTÉ GGL GROUPE,

société au capital de 50.000.000 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de
MONTPELLIER. sous le numéro 422 889 469,
représentée par son Président, Monsieur Jacques GUIPPONI,
domicilié ès qualités au siège social sis Les Centuries III, 111 place Pierre Duhem – BP 84 – 34935
CEDEX 9 MONTPELLIER

GGL Aménagement agissant en qualité de mandataire du groupement.

Ci-après dénommée « *le concessionnaire* » ou « *l'aménageur* »

D'autre part,



SOMMAIRE

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ..	6
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	6
ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS POURSUIVIS	6
ARTICLE 3 - LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL	7
ARTICLE 3 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	7
ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE	9
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	10
ARTICLE 6 –GOUVERNANCE DE LA CONCESSION	10
ARTICLE 7 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS ET FORMES DES RENDUS DES DOCUMENTS	11
ARTICLE 8 - ASSURANCES	11
ARTICLE 9 – ACQUISITION, MISE A DISPOSITION ET GESTION DES BIENS PROPRIETES DU CONCEDANT –	11
ARTICLE 10 – ACQUISITION, MISE A DISPOSITION ET GESTION DES BIENS PROPRIETE DE TIERS.....	12
PARTIE II - MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	13
ARTICLE 11 – CONDITIONS ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	13
ARTICLE 12 - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXÉCUTION	14

ARTICLE 13 - MODALITÉS DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE	14
ARTICLE 14 - EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION	14
ARTICLE 15 - INDEMNITÉS AUX TIERS	15
ARTICLE 16 - REMISE DES OUVRAGES PUBLICS	15
ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES OUVRAGES PUBLICS	16
PARTIE III – MODALITES FINANCIERES DE L'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	16
ARTICLE 18 – LES GARANTIES	16
18.1. GARANTIES DE LA COLLECTIVITE	16
18.2. GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE.....	16
ARTICLE 19 – MODE DE REMUNERATION	17
ARTICLE 20 – FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	17
ARTICLE 21 - COMPTABILITÉ - COMPTES RENDUS ANNUELS.....	18
PARTIE IV - MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	19
ARTICLE 22 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	19
ARTICLE 23- RACHAT RÉSILIATION DÉCHÉANCE - RÉOLUTION	19
23.1. RACHAT DE LA CONCESSION (RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL)	19
23. 2. RESILIATION POUR FAUTE - DECHEANCE	20
23.3. AUTRES CAS DE RESILIATION.....	20
ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L 'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	21
PARTIE V - DISPOSITIONS DIVERSES	21
ARTICLE 25 - PÉNALITÉS.....	21
ARTICLE 26 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	22
ARTICLE 27 - AVENANT.....	22
ARTICLE 28 - DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DE LA COMMUNE	24
ARTICLE 29 – ELECTION DE DOMICILE.....	24
ARTICLE 30 - RÈGLEMENT DES LITIGES.....	24

Commune de Saint-Georges d'Orques
Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de
concession d'aménagement

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 17 octobre 2022, le Conseil Municipal de Saint-Georges d'Orques a acté, en suite du bilan de la concertation préalable arrêté le même jour, le lancement d'une procédure de passation d'une concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain de la zone Sud, à Saint-Georges d'Orques.

La Commune a entendu ainsi désigner un concessionnaire qui aura la responsabilité de la réalisation de cette opération d'aménagement et qui assumera un risque économique lié à celle-ci.

La concession d'aménagement est régie par les articles L.300-4 et suivants et les articles R300-4 à R300-9 du Code de l'Urbanisme, en plus des dispositions du code de la commande publique, en particulier par les articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7.

En termes d'enjeux, le périmètre envisagé se situe, au sud de la Commune, en continuité du quartier Cœur d'Orques réalisé, au-delà de l'avenue d'Occitanie. Il s'agit de poursuivre la greffe urbaine initiée dans le cadre du projet d'aménagement global de la ZAC Cœur d'Orques en 2010, en répondant ainsi aux enjeux de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU mise en place pour cette extension urbaine de la Commune en cohérence avec le DOO du SCOT et le PADD du PLU. A savoir un renouvellement urbain en confortant la centralité existante par une programmation mixte d'habitat et d'équipements, cette phase d'aménagement veille à organiser l'espace pour le bien être des St Georgiens. La relocalisation des équipements sportifs, au sud du périmètre viendra constituer une véritable plaine sportive en interface avec l'espace agricole et paysager.

Ainsi le périmètre envisagé de ce renouvellement urbain se veut multisite autour du mail piétonnier et arboré pensé comme une véritable promenade. Cet espace se veut créateur de rencontres, de liens et de repos pour chaque citoyen, permettant de desservir et traverser tout le quartier à l'abri des voitures et de la circulation.

Dans ce cadre, le projet d'opération d'aménagement et de renouvellement urbain initié par la Commune a pour vocation de conforter le centre du village avec son extension, par un aménagement global et cohérent organisé à partir des deux secteurs complémentaires, Centre et Sud, représentant une superficie totale d'environ 3,8 ha, selon le périmètre d'opération délimité sur le document figurant en annexe du présent contrat.

Ce projet doit être mise en œuvre dans le cadre d'une zone d'aménagement (ZAC) à créer. Les objectifs poursuivis ont été entérinés par la délibération du Conseil municipal en date du 17 octobre 2022. Le programme global de l'opération d'aménagement, avec le bilan prévisionnel, détaillés en annexes du présent contrat, repose sur la réalisation des éléments de programmation suivants :

- Logements libres (67%) et sociaux (33%) : En 3 lots du secteur Centre et Sud référencés 8, 9 et 10 pour environ 10.700 m² SdP soit entre 150 et 190 logements collectifs maximum avec une part de logements intergénérationnels et inclusifs.

- Halle marchande : Un volume à RDC du lot 8 d'une hauteur sous-plafond d'environ 4.50m à destination d'une halle marchande d'une surface d'environ 1750m².

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

- Équipements sportifs : Constitution d'un pôle d'équipements publics sportifs paysagé regroupant dans le secteur Sud la reconstitution d'équipements déplacés et la création de nouveaux équipements.

- Aménagements urbains publics nécessaires : Les équipements et aménagements urbains nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement du projet global : voies, cheminements, parkings, bassins de rétention.....

- Aménagements urbains connexes hors périmètre : Aménagement du Chemin des Mézardes afin d'assurer une accessibilité mode doux aux quartiers Nord Est du village et d'un cheminement doux aussi en accompagnement de la voie de desserte Est entre la Crèche et la Gendarmerie.

Dans ce cadre, le présent contrat de concession d'aménagement est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Commune.

Le Concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, sur la base de son offre retenue dans le cadre de la procédure de passation. Le concessionnaire assume notamment un risque économique lié à l'opération d'aménagement, dans les limites et conditions définies à la présente convention.

Les annexes ont une valeur contractuelle. En cas de contradiction, le présent contrat de concession s'impose aux annexes.

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

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre de la concession d'aménagement, selon les dispositions de l'article L300-4 du Code de l'urbanisme et les termes du présent contrat de concession le concessionnaire a pour mission de réaliser, sous sa responsabilité, l'opération d'aménagement urbain du secteur Sud, à Saint-Georges d'Orques, selon les objectifs, le programme, les caractéristiques et conditions de mise en œuvre de l'opération définis par le présent contrat de concession et ses annexes.

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Par délibération du Conseil municipal en date du 17 octobre 2022, la Commune a fixé les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement. Ils se détaillent comme suit :

- De poursuivre la greffe urbaine initiée avec le quartier Cœur d'Orques avec la réalisation d'aménagements et équipements qui participeront au renforcement des liaisons avec les développements déjà réalisés ;
- D'assurer une production résidentielle répondant aux besoins en logements libres et sociaux de la Commune, en cohérence avec le PLH, en prévoyant entre 150 et 190 logements, dont un tiers au moins de logements sociaux, répartis sur les deux secteurs ;

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

- De conforter l'offre commerciale du pôle de centralité en installant une « halle marchande » d'une surface de l'ordre de 1750 m² de SdP, en RDC sur l'avenue d'Occitanie, fédératrice de lien social, de partage et d'animation ;
- De créer un pôle d'équipements publics sportifs d'envergure, partagé, paysagé et inclusif par la relocalisation au Sud des équipements existants du secteur Centre (terrains de tennis, boulodrome, club house...), mis aux normes, avec en outre l'implantation de nouveaux équipements sportifs (halle aux sports...) ;
- D'assurer des conditions de circulation adaptées y compris pour les modes doux, au sein du quartier en liaison avec le tissu urbain environnant, par l'aménagement de cheminements piétons et de pistes cyclables connectées à celles déjà en place ;
- De composer et d'aménager un réseau viaire desservant la plaine sportive recomposée et le programme de logements en continuité de l'habitat existant secteur Gendarmerie ;
- D'offrir une capacité de stationnements publics adaptés aux équipements commerciaux et sportifs, en plus des stationnements propres pour les logements ;
- De poursuivre enfin l'axe de composition Nord-Sud ouvert sur la plaine viticole de Lavérune qui fonde la réalisation du quartier, avec les transparences Nord-Sud à même de conserver aussi les nécessaires transparences hydrauliques vers la plaine.

ARTICLE 3 - LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL

L'opération d'aménagement de la zone Sud à Saint-Georges d'Orques vise à la réalisation du programme global prévisionnel de constructions et d'équipements, tel que détaillé dans le document programme joint en annexe présent contrat.

ARTICLE 3bis - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire s'engage, pour sa part, à assurer l'ensemble des missions ci-dessous détaillées, selon les objectifs, le programme, les caractéristiques et conditions de mise en œuvre de l'opération tels que définis dans le présent contrat avec ses annexes :

a) Acquérir auprès de la Commune propriétaire les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, qu'elle détient, correspondant aux emprises cessibles du programme global de constructions de l'opération ;

b) Assurer la bonne gestion des emprises détenues par la Commune, qui lui sont mis à disposition par celle-ci après obtention de l'ensemble des autorisations et décisions nécessaires en vue de la réalisation des équipements publics de l'opération d'aménagement qui lui est confiée et approbation du dossier de réalisation ;

c) Acquérir les autres terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

d) Gérer les biens acquis à compter de leur prise de possession et jusqu'à leur utilisation pour les besoins de l'opération ;

e) Établir un plan et un état parcellaire en tant que de besoin de tout ou partie des terrains et immeubles bâtis compris dans l'opération, mettre à jour ce plan et cet état foncier au fur et à mesure de la réalisation de l'opération jusqu'à sa liquidation ;

f) Élaborer en tant que de besoin les dossiers liés aux procédures administratives, d'urbanisme opérationnel et autres, permettant la réalisation de l'opération d'aménagement ;

g) Procéder aux études complémentaires et établir les dossiers réglementaires qui s'avèrent nécessaires à la réalisation du projet, en associant étroitement les services de la Commune, les services de la Métropole Montpellier Méditerranée compétents et les partenaires (DDTM, DREAL...);

h) Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux, et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, tel que précisé dans le document programme annexé au présent contrat ;

i) Veiller à la réalisation du programme global de construction de l'opération selon les conditions définies dans le document programme annexé au présent contrat (surface de plancher totale, répartition par type de logements, activités, aménagements des espaces extérieurs...);

j) Céder les terrains aménagés et équipés, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; en dehors d'une vente à soi-même, le concessionnaire doit établir les cahiers des charges de prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales de cession de terrains aux constructeurs, à soumettre à l'approbation préalable du Concédant ;

k) Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains aménagés dans les meilleures conditions possibles, en concertation avec le concédant ;

l) Assurer le respect du phasage de l'opération fixée par la Commune, et du calendrier prévisionnel de l'opération, tel que précisé en annexe du présent contrat ;

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

- Mettre en place et animer les structures de pilotage du projet entre la Commune et le concessionnaire ;
- Assurer le pilotage de toutes les démarches et procédures administratives nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement projetée qui lui incombent en tant que maître d'ouvrage ;
- Assurer la coordination des différents opérateurs et prestataires intervenant pour la mise en œuvre des éléments de l'opération d'aménagement ;
- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements propres mis à la charge le cas échéant des bénéficiaires de cessions, locations des terrains aménagés ;

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

- Élaborer et assurer les actions de communication et d'animation, d'accueil des usagers et des habitants liées à la conduite de l'opération d'aménagement ;
- Établir et 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 ;
- Assurer la recherche de subventions auxquelles la présente opération d'aménagement pourrait être éligible ;
- 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 et sans délai une complète information de la Commune contractante sur les conditions de déroulement de l'opération, et communiquer à la Commune les comptes rendus annuels d'activité dans les délais prévus ;
- Assurer la clôture (administrative, technique, juridique et financière) de l'opération en conformité avec les stipulations du présent contrat.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Commune contractante, s'engage, pour sa part, à :

a) S'assurer de la conduite diligente des procédures permettant l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;

b) Céder au concessionnaire les biens immobiliers bâtis ou non bâtis qu'elle détient, correspondant aux emprises cessibles du programme global de constructions de l'opération ;

c) Mettre à disposition du concessionnaire les emprises qu'elle détient, en vue de la réalisation des équipements publics de l'opération d'aménagement qui est confiée à celui-ci ;

d) Mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires à la réalisation de l'opération demeurant légalement de sa compétence, notamment pour la mise en place de la zone d'aménagement concerté au sens des articles L300-1 et suivants du code de l'urbanisme, dans le cadre de laquelle celle-ci sera réalisée ;

e) **Apporter** son concours à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et **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 y compris, le cas échéant, les procédures de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du document d'urbanisme ;

Solliciter des personnes publiques compétentes la mise en place des procédures administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment la DUP MEC auprès de la préfecture de l'Hérault et de Montpellier Méditerranée Métropole y compris la mise en

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

comptabilité de la règle d'urbanisme. La Commune s'engage à soumettre les dossiers relatifs à ces procédures à son organe délibérant

f) Délibérer annuellement sur le compte rendu annuel soumis par le Concessionnaire et se prononcer sur tout autre document devant lui être soumis pour avis ou approbation aux termes de la présente concession ;

g) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement et de remise des équipements publics dont la réalisation incombe au concessionnaire, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée et le paiement total des sommes dues effectuées.

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

Le contrat de concession d'aménagement sera rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 6 (six) ans à compter de la notification du contrat de concession.

Le contrat de concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions (cf. articles 2 et 3) du concessionnaire et de la Commune si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus.

Un avenant signé entre les parties constatera cette expiration anticipée.

Le contrat de concession d'aménagement pourra être prorogé en cas d'inachèvement de l'opération dans le délai prévu, dans les limites définies par la loi. A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation.

Le présent contrat de concession d'aménagement ne pourra être renouvelé par tacite reconduction.

ARTICLE 6 –GOUVERNANCE DE LA CONCESSION

Dans le cadre du contrat de concession et de l'exécution de ses missions, le concessionnaire devra associer la Commune tout au long de la réalisation de l'opération d'aménagement : notamment en phase d'études, avant le dépôt des déclarations ou demandes d'autorisation nécessaires à la réalisation de l'opération, puis en phase travaux, en phase livraison. Le concessionnaire devra assurer en tout temps et sans délai une complète information de la Commune contractante sur les conditions de déroulement de l'opération et notamment sur les procédures engagées, les incidents éventuels d'exécution, les évolutions possibles du calendrier prévisionnel.

En ce sens, le concessionnaire devra désigner un chef de projet en charge de l'interface avec la Commune. Le concessionnaire devra prévoir a minima avec les services compétents de la Commune :

Commune de Saint-Georges d'Orques
Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de
concession d'aménagement

- De la phase études à l'ouverture du chantier : un point d'avancement mensuel en présentiel, en visio ou par téléphone ;
- Dès l'ouverture du chantier jusqu'à la livraison : une réunion de chantier mensuelle sur site.

La gouvernance sera assurée conformément aux règles détaillées dans l'offre en annexe.

ARTICLE 7 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS ET FORMES DES RENDUS DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat de concession d'aménagement au titre des équipements et ouvrages publics deviendront la propriété de la Commune qui pourra les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés à compter de la remise desdits ouvrages et équipements.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de la Commune, sans l'accord de celle-ci, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission dès lors que ces documents auront été expressément désignés comme étant de nature confidentielle.

Il sera demandé au concessionnaire par la Commune un exemplaire couleur sur support papier et une copie sur support numérique, des avants – projets et les projets d'exécution en application du présent contrat de concession d'aménagement, et un exemplaire sous forme reproductible et modifiable.

Les éléments d'illustrations (comme plans, cartes, photographies et statistiques) feront l'objet d'une transmission sur un fichier indépendant du document sous format numérique. Le Concessionnaire s'engage à faire insérer en ce sens, dans les contrats qu'il conclut pour les besoins de la présente opération, une clause réservant le droit d'usage libéré de toute contrainte au profit du Commune, sans que cela ne puisse occasionner pour celle-ci une quelconque indemnité financière à raison de cet usage.

ARTICLE 8 - ASSURANCES

Le concessionnaire devra souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Elles devront apporter les garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération.

Il communiquera sans délai une copie des polices d'assurance souscrites à la suite de la signature des présentes et pour les années suivantes à la date anniversaire de celles-ci.

ARTICLE 9 – ACQUISITION, MISE A DISPOSITION ET GESTION DES BIENS PROPRIETES DU CONCEDANT –

Commune de Saint-Georges d'Orques
Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de
concession d'aménagement

- La Commune s'engage à céder au concessionnaire les biens immobiliers cessibles dont elle est propriétaire, tels que définis en annexe du présent contrat, correspondant aux emprises du programme global de constructions.

Ces biens immobiliers sont cédés de gré à gré au concessionnaire.

La cession des biens immobiliers interviendra au bénéfice du concessionnaire sous la forme d'acte notarié sur la base du prix unitaire défini dans l'offre retenue, inscrit au bilan prévisionnel.

Cette cession doit faire l'objet d'une promesse de vente signée ensuite de la signature du présent contrat, conformément aux conditions auxquelles le concessionnaire s'est engagé.

Les biens, bâtis ou non bâtis, seront cédés par la Commune dans leur état actuel après obtention de l'ensemble des autorisations et décisions nécessaires à la réalisation de l'opération et approbation du dossier de réalisation. Les aménagements nécessités par la réalisation de l'opération sont à la charge du concessionnaire.

- Par ailleurs, la Commune met à la disposition du concessionnaire, sans frais, les emprises qu'elle détient, tels que définies en annexe du présent contrat, dans la perspective de la réalisation des équipements publics qui incombe à ce dernier.

Le concessionnaire assurera la gestion, et en particulier la bonne garde et mise en sécurité de ces emprises tout le temps de leur mise à disposition. Un procès-verbal de mise à disposition sera établi préalablement et de manière contradictoire entre les parties après obtention de l'ensemble des autorisations et décisions devenues définitives nécessaires à la réalisation de la ZAC et approbation du dossier de réalisation.

ARTICLE 10 – ACQUISITION, MISE A DISPOSITION ET GESTION DES BIENS PROPRIETE DE TIERS

- Dans le cadre de ses missions, le concessionnaire doit faire son affaire de l'acquisition auprès des tiers, des biens immobiliers, non maîtrisés par la Commune, et hors domanialité publique, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Il pourra procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation à l'acquisition des terrains compris dans le périmètre de l'opération du secteur Sud et nécessaires à sa réalisation.

Les acquisitions interviendront après l'obtention des différentes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et devenues définitives (c'est-à-dire purgées du recours des tiers et n'ayant pas fait l'objet d'un retrait par l'autorité administrative compétente) et après approbation par la Commune du dossier de réalisation de la ZAC devenue définitif.

- En cas d'incapacité à aboutir à une telle acquisition par la voie amiable, la Commune engage à première demande du concessionnaire une procédure d'expropriation et s'engage à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération et la cessibilité des immeubles au profit de ce dernier, avec la désignation du concessionnaire comme bénéficiaire

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

Le CONCESSIONNAIRE établit, à ses frais, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique, de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation.

Le présent traité et la délibération du conseil municipal qui l'approuve valent délégation au CONCESSIONNAIRE du pouvoir de procéder à l'acquisition des terrains par la voie de l'expropriation.

- Le concessionnaire pourra recevoir du titulaire du droit de préemption urbain la délégation de ce droit.

- En cas de mise en œuvre par les propriétaires fonciers à l'intérieur du périmètre de la ZAC, de la procédure prévue par les dispositions combinées de l'article L.230-1 et de l'article L.311-2 du Code de l'urbanisme, la Commune est tenue de transmettre sous quinzaine la mise en demeure d'acquiescer, dès lors que la ZAC pour l'aménagement du secteur Sud serait créée.

Un mandat est donné au concessionnaire pour recevoir cet acte et acquiescer les biens dans l'exercice de la procédure de délaissement y compris dans le cadre de la procédure en fixation judiciaire du prix. En l'absence d'accord entre le propriétaire et le concessionnaire, la délégation du pouvoir d'exproprier bénéficie directement au concessionnaire qui se substitue en lieu et place de la COMMUNE pour l'ensemble de procédure judiciaire.

Le concessionnaire en informe les propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

- En cas d'emprises du domaine public relevant d'une autre Collectivité, et nécessaires à la réalisation d'équipements publics prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement, le concessionnaire devra solliciter de cette Collectivité son accord, en vue d'une mise à disposition des emprises correspondantes.

PARTIE II - MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ARTICLE 11 – CONDITIONS ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Les conditions et caractéristiques techniques particulières concernant le programme global de constructions et d'équipements de l'opération d'aménagement figurent dans le document programme annexé au présent contrat de concession. Le concessionnaire d'aménagement doit en respecter les termes, y compris à l'égard de ses cocontractants intervenant dans la réalisation de l'opération.

Ces conditions et caractéristiques techniques sont ainsi reproduites pour leur être imposées dans chacun des engagements et contrats à passer pour les besoins de l'opération.

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

ARTICLE 12 - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXÉCUTION

Les travaux, bâtiments et équipements prévus dans le cadre de la concession d'aménagement feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Commune. Chacun de ces avant-projets devra être présenté selon un échéancier établi en rapport avec le calendrier prévisionnel et en accord avec la Commune.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par le concessionnaire devront être acceptés de manière expresse par les services compétents de la Commune.

Les projets d'exécution approuvés devront être conformes aux avant-projets.

Les demandes de validation du concessionnaire et les réponses de la Commune s'opéreront par courriel avec accusé de réception à l'adresse électronique de contact que les parties s'indiqueront mutuellement en début d'exécution des présentes.

Les services de la Métropole ou d'autres Collectivités compétentes seront consultés en amont du dépôt des déclarations ou demandes d'autorisation administratives et avant mise en œuvre de tout projet d'exécution porté par le concessionnaire.

ARTICLE 13 - MODALITÉS DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment l'article L. 300-5-1 et R.300-12 et suivants du Code de l'urbanisme.

La prise en compte du développement durable et de la qualité architecturale urbanistique et paysagère revêtant un intérêt majeur pour la Commune, il est convenu d'intégrer une phase de collaboration entre les services de la Commune et le concessionnaire préalablement à la consultation de prestataires devant intervenir dans les domaines précités. Ainsi, le cahier des charges des différentes études citées ci-dessus fera l'objet d'échanges entre les parties avant tout lancement de consultation.

Il sera demandé au concessionnaire de communiquer préalablement à leur notification aux personnes intéressées les différents projets de contrats nécessaires à la réalisation de l'opération. Il conviendra d'intégrer dans les différents contrats et dans le planning afférent, une phase de validation par les services compétents de la Commune de 15 jours courant à compter de la date d'accusé de réception par la Commune du projet (par mail, lettre RAR, chrono,...).

Le concessionnaire s'engage à prévoir l'élément de mission OPC (ordonnancement, coordination et pilotage du chantier).

ARTICLE 14 - EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

Commune de Saint-Georges d'Orques
Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de
concession d'aménagement

Le Concessionnaire est investi en tant que maître d'ouvrage, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du présent contrat de concession, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivités publiques en matière de travaux publics, sauf les compétences qui sont réservées à celles-ci.

Le concessionnaire assurera dans le cadre de sa maîtrise d'ouvrage, le suivi général et la coordination des travaux et fera vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assurera à ce titre une mission de coordination administrative et technique générale.

Il lui appartiendra 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 de concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Commune pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ses agents, ou les personnes qu'elle aura désignées seront autorisés, après accord préalable et exprès du CSPS du chantier, à suivre les chantiers et pourront y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne pourront présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages seront achevés, ils feront l'objet d'une réception à laquelle seront invitées la Commune, et les cas échéant les autres Collectivités concernées, au titre de leurs compétences.

Elles seront invitées à formuler, s'il y a lieu, des observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 15 - INDEMNITÉS AUX TIERS

Le concessionnaire assure les risques contentieux liés à la réalisation de l'opération d'aménagement. Il demeure responsable envers les tiers dans l'exécution de ses missions et garantit la Commune de toute action contentieuse et indemnitaire qui serait engagée à ce titre à son encontre.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution du présent contrat de concession d'aménagement demeurera à sa charge exclusive.

ARTICLE 16 - REMISE DES OUVRAGES PUBLICS

Les ouvrages ou parties d'ouvrages publics réalisés par le concessionnaire en application du présent contrat de concession d'aménagement, constitueront des biens de retour qui appartiendront à la Collectivité compétente concernée, dont la Commune, au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviendront de plein droit, sans frais, dès leur achèvement. Il est précisé que l'opération sera réalisée en 2 tranches opérationnelles.

Dès l'achèvement de ces équipements publics conformément aux plans descriptifs et fonctionnels de la tranche opérationnelle concernée, le concessionnaire devra fixer en

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

concertation avec la Collectivité compétente concernée pour les ouvrages qui la concerne, la tenue et l'organisation des opérations de remise desdits ouvrages publics.

L'achèvement des équipements publics sera réputé réalisé, au plus tard dès leur mise en service ou leur ouverture au public, et pour les réseaux, après contrôles de conformité et essais de réception conformes et validés, dès leur mise en exploitation. A la mise en service des ouvrages publics et au plus tard à leur remise, le concessionnaire fournira à la Collectivité concernée une collection complète des notices, dessins et plans des ouvrages tels qu'ils auront été exécutés, y compris sur support numérique, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES OUVRAGES PUBLICS

Jusqu'à la remise des ouvrages publics réalisés en application du présent contrat de concession d'Aménagement, ceux-ci seront entretenus en bon état par le concessionnaire. 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 publics prévus à l'article 15 16 ci-avant, la Collectivité compétente, exerce pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elle a dès lors seule 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 DE L'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Les risques financiers liés à l'opération sont portés par le concessionnaire.

ARTICLE 18 – LES GARANTIES

18.1. GARANTIES DE LA COLLECTIVITE

La Commune n'apportera pas de garantie.

18.2. GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire devra avant toute vente, location ou concession de terrain à l'intérieur d'une tranche, avoir conclu avec une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, une caution bancaire garantissant l'achèvement de l'intégralité des équipements publics, ouvrages à la charge du concessionnaire, tels qu'ils sont définis au présent contrat pour la tranche considérée.

La copie de ces garanties sera remise au Commune préalablement à la cession des terrains. Les frais de caution et de mainlevée restent à la charge du concessionnaire. Ces garanties prendront la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige à l'achèvement des équipements ou au versement des sommes nécessaires à celui-ci. Les

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

versements effectués par les établissements garants au titre des alinéas ci-dessus seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers concernés par les travaux de viabilisation.

ARTICLE 19 – MODE DE REMUNERATION

Pour les missions présentées précédemment, à l'article 3, le concessionnaire percevra une rémunération selon les conditions précisées dans le document intitulé « Bilan d'aménagement prévisionnel » de l'offre financière.

Il est autorisé à imputer forfaitairement ses charges réelles de fonctionnement au compte financier prévisionnel de la concession d'aménagement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du présent contrat de concession. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont appelées dans la présente concession « charges d'aménageur ».

Ces charges d'aménageur permettent de couvrir les différentes tâches qu'il doit assurer au titre de ses missions prévues par le présent contrat de concession.

Les charges prévisionnelles de l'aménageur sont indiquées dans le bilan prévisionnel d'aménagement figurant en annexe de la présente concession.

L'opération sera réalisée aux seuls risques économiques et financiers du concessionnaire. Sa rémunération sera assurée par les résultats de l'opération. La rémunération du concessionnaire ne sera donc définitive qu'après constatation du résultat financier et prendra en compte le solde qu'il soit positif ou négatif.

ARTICLE 20 – FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Le présent contrat de concession d'aménagement est passé selon le régime visé par les articles R300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le Concessionnaire assure le financement de l'opération avec les missions qu'il doit mettre en œuvre au titre du présent contrat de concession, dans les conditions définies ci-après. Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps, sont inscrites dans le bilan prévisionnel figurant en annexe du présent contrat de concession d'aménagement.

Le règlement des dépenses de l'opération sera effectué par le concessionnaire dans le cadre de la concession d'aménagement.

Pour rappel, concernant les équipements publics à créer, l'aménageur ne peut prendre en charge que la part des équipements publics correspondant au besoin des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le secteur.

Il est précisé aussi qu'une participation pour le financement l'assainissement collectif est instaurée sur le territoire par délibération du Conseil communautaire en date du 12 février 2013, mise à jour par délibération du conseil métropolitain du 14 décembre 2021.

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

Par ailleurs, les équipements sportifs à créer, sous maîtrise d'ouvrage de la Commune, dans le cadre de la constitution du pôle d'équipements sportifs, resteront financés par son budget propre avec la recherche de différentes subventions et participations.

En outre, les coûts des équipements sportifs déplacés pour les besoins de l'opération, et à reconstituer par la Commune, sont financés par le concessionnaire au compte de l'opération d'aménagement.

Les travaux de dévoiement de réseaux et de création de raccordements lié au projet porté par le concessionnaire resteront aussi à la charge financière de ce dernier.

Le Concessionnaire intègre dans ce cadre, le coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers et notamment les frais financiers, impôts et taxes, et tous les autres coûts, nécessaires à l'exécution de sa mission et qui lui sont imputables dans ces conditions.

Les produits permettant de financer l'opération proviendront principalement de la commercialisation des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, avec en outre, éventuellement, si nécessaire, une participation du concédant ou des subventions publiques, selon les termes inscrits dans le document intitulé « Bilan d'aménagement prévisionnel » de l'offre financière.

En fonction des termes inscrits dans le document intitulé « Bilan d'aménagement prévisionnel » de l'offre financière, la participation de la Commune au compte de l'opération, si elle est requise, selon un montant forfaitaire et non révisable.

Par ailleurs, le concessionnaire devra assurer la recherche de subventions auxquelles la présente opération d'aménagement pourrait être éligible, lesquelles viendront le cas échéant en déduction de la participation due par la Commune.

De principe, la Commune doit approuver expressément le montant total des éventuelles participations publiques.

ARTICLE 21 - COMPTABILITÉ - COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Commune d'exercer son droit à contrôle comptable et financier, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Le concessionnaire adresse chaque année à la Commune, avant le **31 mars de l'année N+1**, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé des activités, objets de la concession, faisant apparaître de manière détaillée, 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, en identifiant les opérations correspondantes à l'appui de notice et du plan de l'opération ;
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

3°/Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;

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 compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

La Commune a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Il rendra également compte de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

ARTICLE 22 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A la clôture de l'opération et au plus tard à la date de vente du dernier bien immobilier situé dans le périmètre de la concession, un bilan financier de clôture de l'opération ainsi que l'ensemble des opérations de clôture seront produits par le concessionnaire à la Commune.

ARTICLE 23- RACHAT RÉSILIATION DÉCHÉANCE - RÉOLUTION

Quels que soient les motifs de la résiliation, et sauf décision contraire des Parties, la Commune ne sera pas subrogée dans les droits et obligations du concessionnaire et ne sera pas tenu de reprendre l'ensemble des contrats.

23.1. RACHAT DE LA CONCESSION (RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL)

La Commune peut à tout moment, pour motif d'intérêt général et par une décision motivée, résilier unilatéralement la concession d'aménagement sous réserve de verser une indemnité au concessionnaire dans les conditions fixées ci-après.

Elle est notifiée au concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet à la date indiquée et au plus tôt, dans un délai minimum de trois mois à compter de la notification. Cette résiliation emportera droit pour le concessionnaire à une indemnité compensatoire égale :

- aux pertes causées directement par la résiliation, comprenant les travaux, participations et investissements non amortis, le coût de la résiliation des contrats qui avaient été conclus pour l'exécution du contrat sauf s'ils ont été repris par la Commune et les achats effectués au titre de l'exécution du contrat ;

- au manque à gagner, soit la marge bénéficiaire que le concessionnaire aurait pu tirer de la vente des biens immobiliers non encore cédés selon le dernier bilan adressé au Commune.

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

Cette indemnité sera fixée après accord des Parties qui se réuniront à cet effet dans un délai au minimum de quatre (4) mois avant la prise d'effet de la résiliation du Contrat.

A défaut d'accord des Parties deux (2) mois avant la résiliation du Contrat, l'indemnité sera calculée après recours au juge, une provision pouvant être sollicitée du juge des référés sur la base du dernier bilan adressé à la Commune.

23. 2. RESILIATION POUR FAUTE - DECHEANCE

La présente concession d'aménagement peut être résiliée de plein droit par la Commune, en cas de faute d'une gravité suffisante du concessionnaire, et notamment :

- en cas de cession non autorisée de la présente concession à un tiers,
- en cas de fraude ou de malversation de la part du concessionnaire.

La résiliation pourra être également prononcée après mise en demeure préalable en cas de manquements graves et répétés aux obligations définies dans le présent contrat de concession d'aménagement (il est entendu que ces hypothèses excluent la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension ou de prorogation de délai contractuel qui résulterait de fait non personnellement imputable au concessionnaire).

La mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception impartit au concessionnaire un délai qui ne saurait être inférieur à soixante jours (60 jours) pour remédier aux manquements constatés.

Si elle demeure sans effet, la résiliation est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et prend effet à la date indiquée.

La résiliation prononcée en vertu des deux précédents alinéas ne donnera lieu à versement d'aucune indemnité et ce, sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées par la Commune.

23.3. AUTRES CAS DE RESILIATION

Si le concessionnaire 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 du concessionnaire.

Il est rappelé que l'autorité concédante peut résilier le contrat de concession en cas de force majeure, en application de l'article L3136-2 du code de la commande publique.

Enfin, la concession peut également être résiliée d'un commun accord, notamment si les parties ne peuvent parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat dans le cadre de l'article 27.

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

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

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, et sauf décision contraire d'un commun accord des Parties, la Commune ne sera pas subrogée dans les droits et obligations du concessionnaire, et ne sera tenu de reprendre l'ensemble des contrats conclus par ce dernier.

Toutefois, la Commune se réserve la possibilité de reprise des terrains acquis par le concessionnaire une valeur vénale tenant compte de la valeur indiquée au dernier bilan adressé à la Commune, dûment justifié, et de l'avis du service des domaines.

A la date d'expiration du présent contrat de concession d'aménagement quelle qu'en soit la cause, il sera toutefois fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics réalisés par le concessionnaire et destinés à être remis au Commune seront remis dans les conditions fixées par l'article 16 du présent contrat ;
- Les équipements publics qui, ne seraient pas achevés par le concessionnaire à la date d'expiration de la concession feront l'objet d'une remise partielle au Commune qui en poursuivra la réalisation et à proportion de la réalisation constatée. En pareille hypothèse, et à défaut de prorogation de la concession, les parties conviennent de procéder à la remise partielle de l'équipement public aux conditions financières de répartition prévues au bilan initial éventuellement réajusté par le dernier compte-rendu financier approuvé par la Commune.

Après l'expiration du présent contrat de concession d'aménagement, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation des biens du concessionnaire, ces missions seront assurées, sous le contrôle soit d'un administrateur judiciaire, soit du liquidateur en cas de liquidation.

PARTIE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - PÉNALITÉS

En cas de faute commise par le concessionnaire dans l'exécution de son contrat, la Commune pourra demander réparation de son préjudice au concessionnaire et au besoin en ayant recours au juge administratif. Le concessionnaire, qui assure la responsabilité de la réalisation de l'opération, supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute dans l'exécution de sa mission.

Lorsque le concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus à l'article 21 du présent contrat en l'absence de cas de force majeure, la Commune appliquera après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 30 jours une pénalité de 500 euros par jours de retard.

Commune de Saint-Georges d'Orques

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de concession d'aménagement

Également, sont prévues dans les cas suivants :

- Une pénalité d'un montant de 1000 € par jour de retard, pour chaque point d'étape (points mensuels...) non réalisé avec la Commune ou non consultation de la Commune conformément au présent contrat et notamment les règles de gouvernance détaillée dans l'offre en annexe après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 30 jours ;

En cas de retard dans la réalisation de l'opération selon le planning prévisionnel, la commune sollicite des explications auprès du concessionnaire qui est tenue d'y apporter une réponse dans un délai de 30 jours ouvrés.

Les retards justifiés par un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais (retard apporté dans la délivrance d'un acte administratif sans responsabilité du concessionnaire, délais procéduraux, survenance d'aléas techniques, climatiques, hydrauliques, découverte archéologique, de pollution ou d'espèces protégées), ne peuvent conduire à l'application de pénalités.

La cause légitime de suspension ou de prorogation de délai s'entend notamment de tout fait non personnellement imputable au concessionnaire ayant un impact direct sur la réalisation des travaux, tel que le retard apporté dans la délivrance d'un acte administratif sans responsabilité du concessionnaire, les délais procéduraux y compris ceux impactant l'acquisition foncière des terrains de la ZAC ou la modification du document d'urbanisme applicable, la survenance d'aléas techniques, climatiques, hydrauliques, la découverte archéologique, de pollution ou d'espèces protégées.

ARTICLE 26 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement de concessionnaire, doivent faire l'objet d'un accord préalable de la Commune et d'un avenant au présent contrat et ne peut intervenir que dans les limites prévues par la loi.

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

ARTICLE 27 - AVENANT

A la demande de l'une des parties, et d'un commun accord entre celles-ci, des modifications pourront être apportées au présent contrat, notamment dans les cas suivants, et dans le respect des limites définies par la loi, en particulier des articles L.3135-1 et R.3135-1 et suivants du code de la commande publique.

Par ailleurs, et conformément à l'article R.3135-1 du code de la commande publique, le traité de concession pourra être modifié, d'un commun accord entre les parties, sans plafond de montant :

- (i) Lorsqu'une modification du programme global de construction, du programme des équipements publics ou de l'échéancier prévisionnel d'exécution est impliquée par une décision relevant d'une police qui n'est pas de la compétence de la Commune, (*notamment la police de l'environnement ou de l'eau, de l'archéologie préventive, la police de l'urbanisme, des prescriptions conditionnant la déclaration d'utilité publique, le programme local de l'habitat*), y compris si les avis ou décisions déséquilibrent l'économie de la concession:
- (ii) Lors de l'approbation et toutes modifications du dossier de création, du dossier de réalisation et du programme des équipements publics par le concédant ou la personne publique qui lui succéderait par voie de transfert et plus généralement en cas de modification par ce dernier d'un des éléments du dossier de réalisation, notamment le programme global des constructions, du programme des équipements publics ou de l'échéancier prévisionnel d'exécution ;
- (iii) En cas d'évolution de la législation ou de réglementation, notamment le droit de l'urbanisme, le droit de l'environnement et le droit du patrimoine, dès lors que cette évolution a une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et son équilibre financier ;
- (iv) En cas de recours contentieux engagé à l'encontre d'une des décisions ou autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la ZAC ou ayant une incidence notable sur les conditions d'exécution de la présente concession et son équilibre financier ;
- (v) En cas de modification des conditions de réalisation de la ZAC, notamment l'échéancier prévisionnel d'exécution, le plan masse et le bilan financier prévisionnel, y compris lorsque cette modification résulte de la conception, l'implantation ou la réalisation d'équipements publics qui ne sont pas sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, les parties s'obligent à se rencontrer en vue de la signature d'un avenant.
- (vi) En cas de prescription de l'autorité administrative, notamment au titre de police de l'eau ou de la police archéologique, dès lors que cette prescription a une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et de son équilibre financier et plus généralement, en cas de survenance d'évènements liés à l'archéologie préventive ou à la police de l'environnement (notamment de l'eau), ayant une incidence sur l'échéancier prévisionnel d'exécution ou sur le bilan financier prévisionnel ;

Les modifications pourront porter :

- Sur la substitution du concessionnaire
- Sur le contenu du programme global de construction.
- Sur le contenu du programme des équipements publics.
- Sur les conditions financières et notamment sur le bilan financier prévisionnel.
- Sur la durée de la concession.
- Sur l'échéancier prévisionnel d'exécution.
- Sur le montant des participations si leur coût dépasse le montant figurant dans le bilan financier prévisionnel initial figurant en annexe.



Commune de Saint-Georges d'Orques
Concession d'aménagement pour la réalisation de l'aménagement urbain du secteur Sud Contrat de
concession d'aménagement

La ou les modifications feront l'objet d'un avenant approuvé obligatoirement par le Conseil Municipal.

ARTICLE 28 - DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DE LA COMMUNE

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

ARTICLE 29 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente concession, les parties font élection en leur siège respectif.

ARTICLE 30 - RÈGLEMENT DES LITIGES

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

A Saint-Georges d'Orques, le ...

Le Concessionnaire

Le Concédant

ANNEXES