

TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

SAINT - CHAMAND



Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...01/03/2024...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...03/04/2024...

Entre

La Ville d'Avignon, représentée par Madame Cécile HELLE, sa Maire, agissant en vertu d'une délibération en date du,

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

D'une part,

Et

La Société Grand Avignon Aménagement, Société Publique Locale au capital de 1 000 000 €, dont le siège social est situé au 320 chemin de Meinajariès, BP 1259 Agroparc, 84911 Avignon Cedex 9, inscrite au Registre du Commerce d'Avignon sous le numéro 902 738 301,

Représentée par Monsieur Joël GUIN, son Président Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 13/07/2021,

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

D'autre part.

SOMMAIRE

PARTIE I: MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	7
ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION.....	7
ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE.....	7
ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT.....	9
ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	9
ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS	9
ARTICLE 6. ASSURANCES	10
 PARTIE II: MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	11
ARTICLE 7. MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONCESSION	11
ARTICLE 8. MODALITES D'ACQUISITION.....	11
8.1. Acquisitions amiables.....	11
8.2. Droit de préemption	12
8.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	12
8.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	12
8.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	12
8.6. Relogement des occupants.....	13
ARTICLE 9. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	13
ARTICLE 10. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	13
ARTICLE 11. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	13
ARTICLE 12. INDEMNITES AUX TIERS.....	14
ARTICLE 13. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	14
ARTICLE 14. REMISE DES OUVRAGES.....	15
ARTICLE 15. ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	17
 PARTIE III: MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	18
ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	18
ARTICLE 17. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	19
ARTICLE 18. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....	20
ARTICLE 19. GARANTIE DES EMPRUNTS.....	20
ARTICLE 20. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	21

PARTIE IV: MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	23
ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	23
ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION.....	23
22.1. Résiliation amiable.....	23
22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général.....	23
22.3. Résiliation pour faute - déchéance	23
22.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.	23
22.5. Résiliation de plein droit	24
ARTICLE 23. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	24
ARTICLE 24. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	25
24.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante	25
24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.....	26
24.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement	27
24.4. Modalités de règlement	27
24.5. Sort du « boni d'opération »	27
 PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT	28
ARTICLE 25. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION.....	28
ARTICLE 26. INTERETS MORATOIRES	28
ARTICLE 27. PENALITES	28
ARTICLE 28. PROPRIETE DES DOCUMENTS	29
ARTICLE 29. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	29
 PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES.....	30
ARTICLE 30. DOMICILIATION	30
ARTICLE 31. INTERPRÉTATION.....	30
ARTICLE 32. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	30
ARTICLE 33. REGLEMENT DES LITIGES	30
 PIECES ANNEXEES	31

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

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITE

Cumulant dysfonctionnements urbains majeurs et problématiques sociales très prégnantes, le quartier prioritaire de Saint-Chamand a été intégré dans le projet global du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dont la Ville d'Avignon a signé la Convention pluriannuelle le 20 mars 2020, aux côtés de l'ANRU, du Grand Avignon et des autres partenaires du renouvellement urbain. Ce projet porte l'ambition de transformer en profondeur les quartiers de la Politique de la Ville.

Saint-Chamand s'inscrit dans cette dynamique d'ensemble. Ces dernières années, le secteur a accueilli des opérations majeures et des investissements conséquents, en faveur d'un rééquilibrage social et urbain pleinement défendu par la Ville d'Avignon. Aussi, le projet d'aménagement de la Plaine des Sports, accessible en continu, connaît depuis son ouverture une très forte fréquentation, et une appropriation avérée par les habitants du quartier. De même, la réouverture en 2019 du Stade Nautique - dont la programmation de qualité rayonne largement au-delà de l'agglomération -, l'arrivée du tramway et la construction d'un Parking relai ont nettement contribué au désenclavement du secteur. Ces équipements constituent une excellente amorce au projet à venir de renouvellement urbain du cœur de quartier.

A ce titre, le projet de renouvellement urbain, contractualisé avec l'ANRU, prévoit :

- Du nord au sud, la création de deux pénétrantes végétalisées venant ouvrir le quartier sur son environnement et requalifier les liens entre les équipements publics : le Château de St Chamand, la Mairie annexe, un centre social, une crèche, le groupe scolaire Pierre de Coubertin, la Plaine des Sports et le Stade nautique.
- A l'échelle de tout le quartier, des rues apaisées, plantées, laissant la part belle aux modes actifs et aux aménagements bioclimatiques, pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement marqué dans ce quartier fortement asphalté.
- Une reconfiguration générale du stationnement, occupant aujourd'hui une place dominante dans l'espace public, qui ira de pair avec une volonté de désimperméabiliser massivement les sols.
- La construction d'environ 130 logements privés, pour réinsérer de la mixité dans le quartier, aujourd'hui occupé à 100 % par du logement social.
- La création d'une nouvelle polarité commerciale de proximité en entrée sud-est du quartier, au droit de la station de tramway et du parvis du Stade nautique.

Au-delà de ces actions déjà réalisées, des interventions propres au cœur de quartier (requalification des espaces publics en lien avec les démolitions à réaliser par les bailleurs sociaux, remembrements, diversification immobilière...) restent à engager.

A cet effet, la Ville d'Avignon a décidé par délibération en date du 24/02/24 et en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, de confier une concession d'aménagement à la SPL Grand Avignon Aménagement pour conduire de cette réalisation.

2. LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT A ETE APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SPL GRAND AVIGNON AMENAGEMENT EN DATE DU ... 15/12/2023

3. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PROJETES A METTRE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT EST PRECISE A L'ARTICLE 1 DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT ET DETAILLE EN ANNEXE 2.

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

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

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL Grand Avignon Aménagement sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

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

La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION

- 1) En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Saint-Chamand » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date du 2023.
- 2) Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions de 8 558 m² de surface de plancher dont 7 838 m² de surface de plancher dédiés à la création de logements collectifs (incluant 5 038 m² de surface de plancher dédiés à Action Logement en contrepartie de ses interventions au sein du NPNRU).

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

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en annexes 2 et 3 de la présente concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

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

ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

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

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

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

- ⇒ Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - ⇒ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - ⇒ La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - ⇒ Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes en accord avec le concédant, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - ⇒ Les études et démarches nécessaires pour optimiser au maximum les coûts et charges et rechercher à mobiliser des aides financières permettant de réduire les participations d'équipement et d'équilibre.
 - ⇒ Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- 3) Solliciter les autorisations d'urbanisme permettant la mise en œuvre des opérations d'aménagement, des constructions et des démolitions nécessaires au bon déroulement du projet.**
- 4) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;**
- 5) De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 3 ;**
- 6) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels; préparer et signer tous les actes nécessaires ;**
- 7) Négocier les conventions de participation qui seront le cas échéant conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;**
- 8) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :**
- ⇒ assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - ⇒ assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - ⇒ assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - ⇒ tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - ⇒ organiser les démarches de concertation avec le public en bonne intelligence avec l'autorité concédante,
 - ⇒ d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

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

- 1) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- 2) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- 3) 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 ;
- 4) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- 5) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 3 qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- 6) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- 7) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

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

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

Sa durée est fixée à 6 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

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

ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Ils sont systématiquement remis au concédant à date dans leur format source. L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6. ASSURANCES

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

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

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7. MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONCESSION

En sus des réunions de suivi de projet, un comité technique, dédié à la préparation du comité de pilotage cité ci-après, organisé et animé par la SPL en lien avec le concédant associera opportunément les différents services de la Ville impliqués dans la bonne mise en œuvre et le suivi de l'opération. Il sera réuni en tant que de besoin.

Le rôle de cette instance technique pourra viser notamment à

- Faciliter la conduite de l'opération en mode projet entre la Ville et la SPL
- Partager les différentes études menées par la SPL, voire par la Ville ;
- Valider les acquisitions ;
- Co-construire les modalités de chaque cession (appel à projet, programme, calendrier, promesse de vente, suivi des différents dépôts de permis de construire...) ;
- Accompagner la SPL dans le déroulement des différents travaux ;
- Préparer les décisions soumises au COPIL ;
- Préparer les réunions de concertation.

Selon l'ordre du jour défini conjointement, ce comité technique pourra être élargi à d'autres partenaires.

Un comité de pilotage composé de Mme le Maire et des élus impliqués dans le projet se réunira au moins deux fois par an.

Son rôle pourra consister notamment à :

- valider politiquement les propositions soumises par le comité technique ;
- préparer les différentes décisions qui seront soumises à l'approbation du conseil municipal (validation des CRAC, d'éventuels avenants à la concession...) ;
- préparer les réunions de concertation.

ARTICLE 8. MODALITES D'ACQUISITION

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 (point 1) de la présente concession d'aménagement.

8.1. Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

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

8.2. Droit de préemption

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

8.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- ⇒ Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- ⇒ De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- ⇒ Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 5), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

8.6. Relogement des occupants

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

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

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération. A ce titre le concessionnaire recherchera une optimisation de ces charges, en proposant par exemple au concédant des utilisations temporaires, sans compromettre la disponibilité futures des biens à aménager ou valoriser

ARTICLE 9. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

- 1) Les équipements prévus à l'article 2 (points 4 et 5) ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord et en collaboration étroite à chacune des étapes de programmation et de conception avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

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

- 2) Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.
- 3) Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observations dans un délai de 1 mois à compter de leur réception et de leur présentation dans les instances idoines de validation de projet.
- 4) Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions et études de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 10. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la Commande Publique.

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

ARTICLE 11. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

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

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

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

- 2) L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.
- 3) Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexes 2 et 3.

ARTICLE 12. INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat en lien avec le concédant.

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

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

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

- 1) Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque projet de cession fait l'objet d'un accord préalable du concédant sur son périmètre, son programme actualisé, le niveau de valorisation attendu et la procédure envisagée pour la commercialisation. En outre, chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- 2) L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix, les modalités de paiement et conditions suspensives. L'aménageur met en évidence les écarts entre le prix de cession prévisionnel inscrit au PRD et le prix envisagé, en rapport avec la qualité et la densité attendue pour le programme. Il sollicite à nouveau l'accord de la Mairie d'Avignon pour tout avenant au contrat relevant de ces points. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

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

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

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement et qui a fait l'objet de validations antérieures par le concédant ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

- 3) Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur en partenariat avec la Ville et comprend trois titres :

- ⇒ Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.
- ⇒ Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
- ⇒ Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra, préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de l'opération, être approuvé par le Maire de la Ville d'Avignon ou son représentant.

- 4) A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après, ou à un nouveau concessionnaire dans le cadre d'un protocole adhoc.

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

ARTICLE 14. REMISE DES OUVRAGES

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

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront cette remise sans cependant l'opérer.

En cas de refus réitéré de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Le concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés.

Le Concédant disposera d'un délai de 1 mois à compter de la visite de l'ouvrage et de la remise de toutes les pièces visées ci-dessus pour formuler une réponse sur l'acceptation de la remise de l'ouvrage.

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

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

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

- 3) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.
- 4) L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.
- 5) L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

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

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

- 6) A la remise des ouvrages au Concédant, ou à une autre collectivité compétente, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage » sous format numérisé, précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- ⇒ Identification de l'ouvrage
- ⇒ Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- ⇒ Participation due par la collectivité concédante ou par la collectivité compétente autre que la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16 (point 4) ci-après, majorée de la TVA.

- ⇒ Une collection complète de plan des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, documents de récolement (- échelle 1/200 avec parcellaire et tableau d'assemblage) ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, ces documents devant respecter les normes mises en place par la Commune (annexe informatique pour la réalisation des plans topographiques et la réalisation des plans de synthèse de réseaux);
- ⇒ Un plan des domanialités futures et des gestions futures au 1/200ème ;
- ⇒ La convention de gestion des ouvrages ;
- ⇒ Les servitudes ou contraintes affectant ces ouvrages ;
- ⇒ Un document d'arpentage établi par un géomètre ;
- ⇒ Les pièces des marchés en deux exemplaires :
 - pièces administratives des marchés, dont règlement de consultation, notifications des marchés aux entreprises, actes de sous-traitance, bordereau des prix unitaires et détail quantitatif estimatif ;
 - décompte général définitif ;
 - descriptif des ouvrages et document d'intervention ultérieure sur ouvrage ;
 - plans d'exécution et de récolement ;
 - rapports, contrôles techniques et attestations de conformité relatifs à la mise en service des ouvrages;
 - comptes-rendus de chantier ;
- ⇒ Les procès-verbaux de réunions de chantier ;
- ⇒ Les procès-verbaux des opérations préalables à la réception, et pièces justificatives nécessaires ;
- ⇒ Les comptes-rendus des visites de réception d'ouvrage ;
- ⇒ Le procès-verbal de réception de l'ouvrage et le procès-verbal de levée de réserves ;
- ⇒ Le détail complet des dépenses et des recettes par ouvrage ;
- ⇒ Le bilan complet des dépenses par poste (eau, assainissement, voirie, éclairage, etc.) ;
- ⇒ Les comptes-rendus des visites de remise d'ouvrage ;
- ⇒ le procès-verbal de remise d'ouvrage ou de mise à disposition d'ouvrage.

ARTICLE 15. ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

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

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS

- 1) Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.
- 2) L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

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

- 3) Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 2 985 403 € HT (soit 3 582 484 € TTC avec application d'une TVA au taux de 20%), conformément aux modalités de calcul de l'annexe 3.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la collectivité successivement en la forme :

- De participations sur les ouvrages à réaliser, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, enregistrées comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'article 13 (point 1).

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

- 4) Affectation

Ce montant est affecté au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention. Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

5. Cette participation brute sera soumise à la TVA sur le fondement des articles 257 et 256 IV du CGI.

Elle donnera lieu dans les conditions définies par les dispositions de l'article L.1615-11 du C.G.C.T à l'octroi du FCTVA au bénéfice de la Ville concédante à concurrence du montant de la participation brute affectée au financement du prix de revient des équipements publics remis par le Concessionnaire dans les conditions décrites à l'article 14 du présent traité.

Le prix de revient s'entend des dépenses directes et indirectes affectées et engagées par le concessionnaire pour la réalisation de chacun des ouvrages publics.

6. Les participations seront versées tel qu'indiqué dans le bilan et plan de trésorerie en annexe 3 du présent contrat. Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

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

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

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux d'intérêt légal.

ARTICLE 17. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

- 1) Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 15 mai, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
 - 5) le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
 - 6) le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
 - 7) un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5 (point 1) et 12 (point 1) ci-avant,
 - 8) 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,
 - 9) le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16 (point 5),
 - 10) le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16 (point 3), de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

- 2) La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. A ce titre le concessionnaire se doit de communiquer les documents au format informatique source sans altération de leur contenu, notamment en ce qui concerne le Bilan d'opération et les Etats Prévisionnels Détaillés Recettes et Dépenses, ceci de manière à faciliter le travail de suivi et de contrôle du concédant.

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

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL Grand Avignon Aménagement.

ARTICLE 18. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

- 1) Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :
 - 11) en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19 (point 4) ci-après.
 - 12) en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 15 (point 3 et 4) ci-avant.
- 2) Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 15 (point 5) ci-avant.
- 3) L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 15 mai de chaque année.

ARTICLE 19. GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

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

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

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 16 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 17 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

ARTICLE 20. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENACEUR

- 1) L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- 2) Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur imputera ses charges pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement comme suit :

- Forfait : 300 000 € sur les 6 années de la concession
Correspondant à une rémunération annuelle moyenne de 50 000 € / an
- Rémunération sur recettes : 2 % sur les recettes HT
- Rémunération sur dépenses : 1% sur les dépenses HT
- Rémunération de liquidation : 15 000 €

Étant étendu que :

- La rémunération sur dépenses se calcule sur la base des dépenses HT réglées dans l'opération, hors frais financiers et rémunération du concessionnaire ;
- La rémunération sur dépenses se rapportant aux acquisitions foncières est calculée sur la valeur vénale du bien acquis, hormis les biens qui seront acquis auprès du précédent concessionnaire;
- La rémunération sur recettes se calcule sur la base des recettes HT constatées dans l'opération, hors participations du concédant à l'équilibre du bilan et hors subventions.
Pour la présente rémunération, l'imputation au compte de l'opération se fera selon l'échéancier suivant :
 - 50 % à la signature de la promesse
 - 50 % à la signature de l'acte authentique

En cas de non réalisation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 50 % perçu à la signature de la promesse comme il est indiqué ci-dessus, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées.

S'agissant des cessions opérées à la demande de la Collectivité à titre gratuit ou à un prix minoré, il faut entendre par recettes hors taxes, base d'application du taux de 2 % mentionné au présent article, la valeur indiquée dans l'acte de cession et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires et émoluments, ou à défaut le prix de vente tel que ressortant du dernier compte-rendu financier approuvé, portant sur des biens de nature et destination similaires.

- La rémunération de liquidation, après l'expiration du présent contrat, d'un montant forfaitaire de 15 000 € HT, ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

- 3) Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 16 (point 3) ci-dessus.
- 4) Les rémunérations sur dépenses telles que définies ci-dessus seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes à partir des dépenses réglées pendant le mois en cours.
La rémunération forfaitaire sera pour sa part répartie annuellement selon les prévisions budgétaires actualisées et validées par le Concédant et prise sous forme d'acomptes mensuels.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

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

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 15 (point 4) de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

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

22.3. Résiliation pour faute - déchéance

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

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

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

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

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

22.5. Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 23. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

- 1) Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant la révision en fonction de l'avancement des équipements et ouvrages publics du versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16 (point 4) ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.
- 2) En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

- 4) Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

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

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

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

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

- 5) En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

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

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 13 ci-avant.

ARTICLE 24. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

24.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante

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

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 19 (point 2) ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 20 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 19 (point 2) ci-dessus.

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

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

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

24.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

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

24.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

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

EN EMPLOIS :

- 18) Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.
- 19) Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

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

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

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

- 20) sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- 21) sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 50 % des sommes prévues à l'article 19 (point 2) durant les deux années subséquentes dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.3.

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

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire à la date de la résiliation figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

25.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21 (point 3)

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

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

24.4. Modalités de règlement

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

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

24.5. Sort du « boni d'opération »

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 25. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

- 1) Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°1) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 5).

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

- 2) Le montant de la participation prévue à l'article 15 (point 4) ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

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

ARTICLE 26. INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 27. PENALITES

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

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence de transmission du compte rendu à la Collectivité (CRACL)	500 € par mois de retard
Absence de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire	500 € par dossier concerné

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

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

PARTIE VI: DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30. DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées à la SPL sur le compte dont les références bancaires seront ultérieurement précisées

ARTICLE 31. INTERPRETATION

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

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

ARTICLE 32. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

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

ARTICLE 33. RECLEMENT DES LITIGES

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

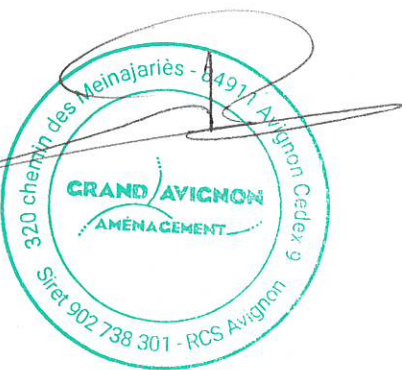
Fait à Avignon

Le 15/03/2024

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante



ARTICLE 28. PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

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

ARTICLE 29. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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



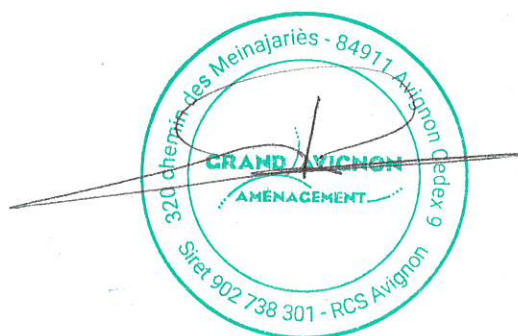
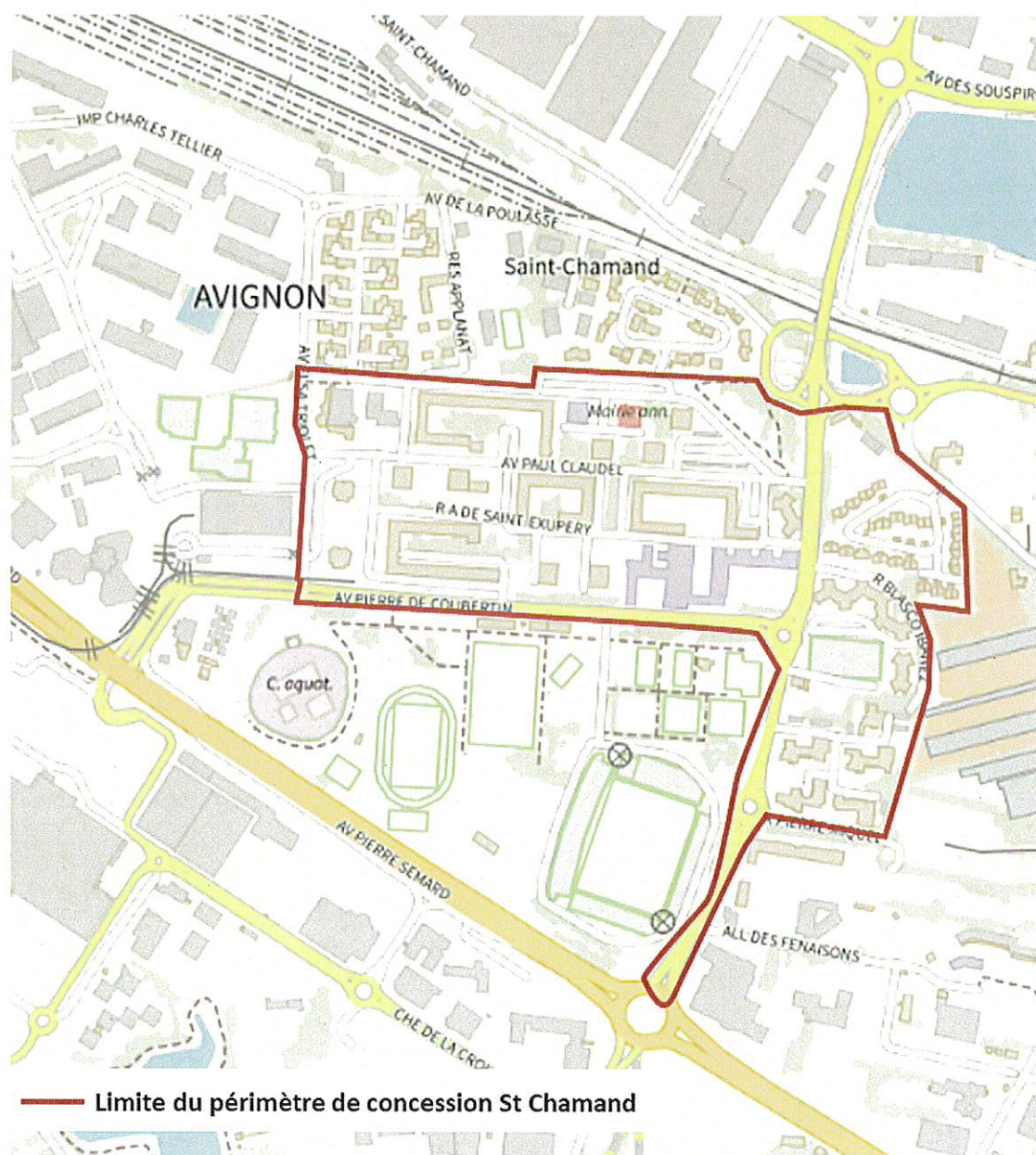
PIÈCES ANNEXÉES

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Programme global prévisionnel des équipements et constructions

Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

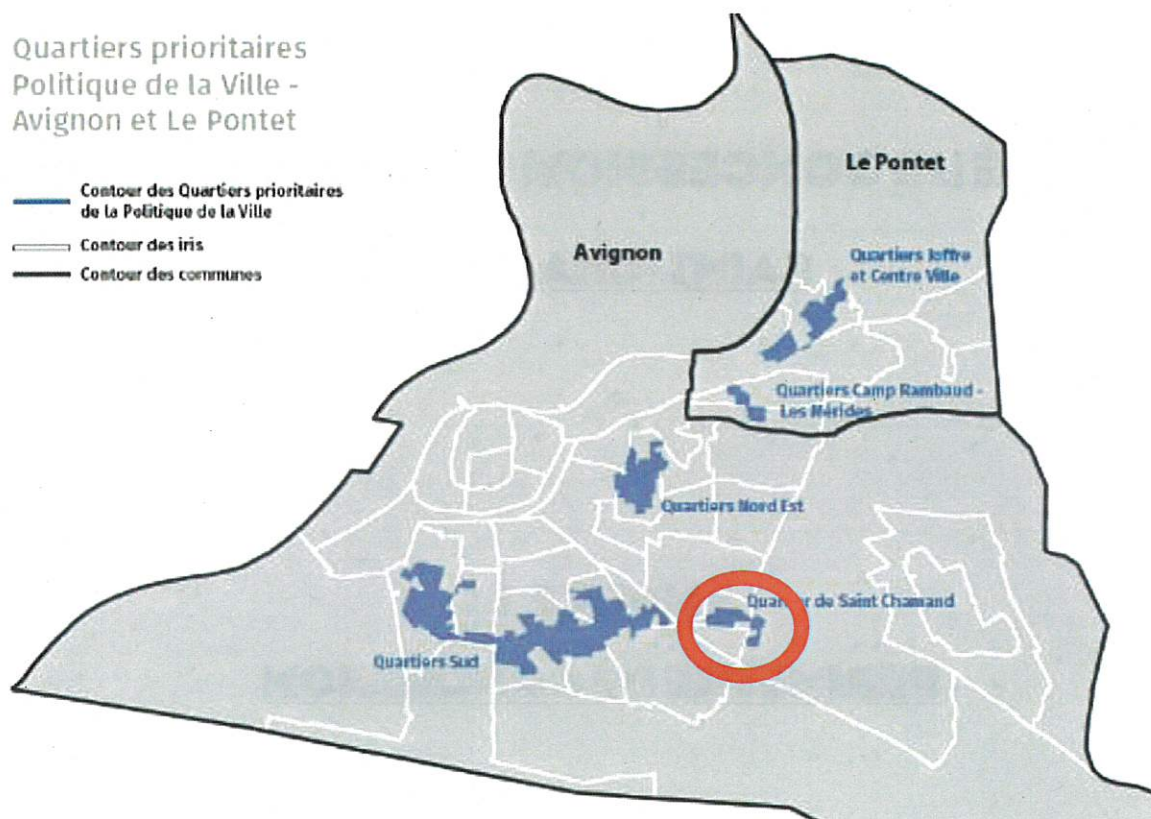
PERIMETRE DE LA CONCESSION



TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
SAINT-CHAMAND

ANNEXE I :
PERIMETRE DE CONCESSION

SITUATION DE L'OPERATION



TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
SAINT CHAMAND

ANNEXE 2 :
PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES
ÉQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS

I. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES ÉQUIPEMENTS DE LA CONCESSION "SAINT-CHAMAND" À AVIGNON

Le présent programme global prévisionnel des équipements détaille le programme, la Maîtrise d'Ouvrage, le financement, les modalités d'incorporation dans le domaine public, la gestion et l'entretien à terme de chacun d'entre eux.

Le tableau ci-dessous récapitule les coûts, modalités de réalisation, de financement, de rétrocession et de remise des ouvrages à réaliser dans le cadre de la concession :

Équipement d'infrastructure	Réalisation	Financement	Équipement remis à :	Gestionnaire prévisionnel	Échéance de réalisation
Places et voiries	SPL Grand Avignon Aménagement	Opération d'aménagement	Ville d'Avignon	Ville d'Avignon	2026 - 2030
Réseau éclairage	SPL Grand Avignon Aménagement	Opération d'aménagement	Ville d'Avignon	Ville d'Avignon	2026 - 2030
Réseau pluvial (y compris Bassin de rétention)	SPL Grand Avignon Aménagement	Opération d'aménagement	Grand Avignon	Grand Avignon	2026 - 2030
Aménagements paysagers	SPL Grand Avignon Aménagement	Opération d'aménagement	Ville d'Avignon	Ville d'Avignon	2026 - 2030
Réseau eau potable	SPL Grand Avignon Aménagement	Opération d'aménagement	Grand Avignon	Concessionnaire	2026 - 2030
Réseau électricité	SPL Grand Avignon Aménagement	Opération d'aménagement	Concessionnaire	Concessionnaire	2026 - 2030
Réseau assainissement (EU)	SPL Grand Avignon Aménagement	Opération d'aménagement	Grand Avignon	Grand Avignon	2026 - 2030
Réseau téléphonie et fibre	SPL Grand Avignon Aménagement	Opération d'aménagement	Ville d'Avignon	Concessionnaires	2026 - 2030

2. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS DE LA CONCESSION "SAINT-CHAMAND" À AVIGNON

Le programme global prévisionnel des constructions à développer sur ce secteur s'établit comme suit :

Vocation	m2 SDP développée
Logement	8 558
TOTAL	8 558



TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

SAINT CHAMAND

ANNEXE 3 :

Bilan financier prévisionnel **et plan de trésorerie prévisionnel**



BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

RECETTES					
	Programmation		Budget projet		
	SDP en m²	Nb logts	Recettes en € HT	% TVA	Recettes en € TTC
CESSIONS TERRAINS	8 558	0	520 000 €	20%	624 000 €
		50			
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Hypothèse de 50 logements répartis sur	2 800		448 000 €	20%	537 600 €
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Locaux en rez-de-chaussée.	720	nc	72 000 €	20%	86 400 €
Tours F et E Pierre et Marie Curie : contrepartie Action Logement.	5 038	80	0 €	20%	0 €
					0 €
PARTICIPATION D'EQUIPEMENT	-	-	2 985 403 €	20%	3 582 484 €
	-	-			
PARTICIPATION D'EQUILIBRE	-	-	0 €	0%	0 €
	-	-	0 €	0%	0 €
SUBVENTIONS	-	-	1 280 000 €	0%	1 280 000 €
Subvention ANRU pour déficit d'opération (35%)	-	-	1 280 000 €	0%	1 280 000 €
AUTRES PRODUITS	-	-	0 €	0%	0 €
	-	-			0 €
TOTAL RECETTES	-	-	4 785 403 €	701 081 €	5 486 484 €

DEPENSES					
			Budget projet		
			Dépenses en € HT	% TVA	Dépenses en € TTC
Etudes			279 640 €	20%	335 568 €
Etudes urbaines de conception, actualisation du schéma directeur, concertation.			209 640 €	20%	251 568 €
Etudes géomètre			50 000 €	20%	60 000 €
Etude mobilité et stationnement			20 000 €	20%	24 000 €
Acquisitions foncières			29 295 €	0%	29 295 €
Acquisition des terrains et immeubles			29 295 €	0%	29 295 €
Frais d'acquisitions foncières			10 253 €	0 €	10 253 €
Frais d'acquisition foncière			10 253 €	0 €	10 253 €
Travaux d'aménagement			3 494 000 €	20%	4 192 800 €
Tranche 1			1 388 000 €	20%	1 665 600 €
Tranche 2			1 787 000 €	20%	2 144 400 €
Tranche 3			319 000 €	20%	382 800 €
y compris					
Branchements concessionnaires des lot à céder					
Honoraires techniques			331 930 €	20%	398 316 €
Honoraires techniques de moe sur espaces publics			279 520 €	20%	335 424 €
Honoraires techniques de CSPS sur espaces publics			52 410 €	20%	62 892 €
Aléas, actualisation et révisions sur honoraires + travaux (5%)			191 297 €	20%	229 556 €
			191 297 €	20%	229 556 €
Divers impôts, taxes et assurances			40 000 €	20%	48 000 €
			40 000 €	20%	48 000 €
FRAIS FINANCIERS			39 824 €		39 824 €
			39 824 €		39 824 €
Rémunération aménageur			369 164 €	0%	369 164 €
Rémunération forfaitaire			300 000 €	0%	300 000 €
Rémunération sur dépenses HT (1%)			43 764 €	0%	43 764 €
Rémunération sur recettes de cessions HT (2%)			10 400 €	0%	10 400 €
Rémunération forfaitaire de liquidation			15 000 €	0%	15 000 €
TVA RESIDUELLE					-166 293 €
TOTAL DEPENSES			4 785 403 €	701 081 €	5 486 484 €





PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

En € HT									
RECETTES DE L'OPERATION	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL (€ HT)	TOTAL (€ TTC)
CESSIONS FONCIERS	0 €	0 €	0 €	52 000 €	0 €	0 €	468 000 €	520 000 €	624 000 €
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Hypothèse de 50 logements répartis sur 2 immeubles (COS : 0,7 ; surface moyenne de 70 m2 par logement) et 160 €/m2.	0 €	0 €	0 €	44 800 €	0 €	0 €	403 200 €	448 000 €	537 600 €
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Locaux en rez-de-chaussée.	0 €	0 €	0 €	7 200 €	0 €	0 €	64 800 €	72 000 €	86 400 €
Tours F et E Pierre et Marie Curie : contrepartie Action Logement.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PARTICIPATION D'EQUIPEMENT	0 €	0 €	0 €	1 221 000 €	1 500 000 €	166 725 €	97 678 €	2 985 403 €	3 582 484 €
PARTICIPATION D'EQUILIBRE	0 €	0 €	0 €	1 221 000 €	1 500 000 €	166 725 €	97 678 €	2 985 403 €	0 €
SUBVENTIONS	0 €	0 €	256 000 €	0 €	0 €	512 000 €	512 000 €	1 280 000 €	1 280 000 €
Subvention ANRU pour déficit d'opération (35%)	0 €	0 €	256 000 €	0 €	0 €	512 000 €	512 000 €	1 280 000 €	1 280 000 €
AUTRES PRODUITS									
TOTAL RECETTES	0 €	0 €	256 000 €	1 273 000 €	1 500 000 €	678 725 €	1 077 678 €	4 785 403 €	5 486 484 €

En € HT									
DEPENSES DE L'OPERATION	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL (€ HT)	TOTAL (€ TTC)
ETUDES	0 €	82 410 €	62 410 €	51 928 €	51 928 €	30 964 €	0 €	279 640 €	335 568 €
Etudes urbaines de conception, actualisation du schéma directeur, concertation.	0 €	52 410 €	52 410 €	41 928 €	41 928 €	20 964 €	0 €	209 640 €	251 568 €
Etudes géomètre	0 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	0 €	50 000 €	60 000 €
Etude mobilité et stationnement	0 €	20 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €	24 000 €
ACQUISITIONS FONCIERES	0 €	0 €	7 324 €	7 324 €	0 €	7 324 €	7 324 €	29 295 €	29 295 €
FRAIS D'ACQUISITIONS FONCIERES	0 €	0 €	2 563 €	2 563 €	0 €	2 563 €	2 563 €	10 253 €	10 253 €
TRAVAUX AMENAGEMENT	0 €	0 €	138 800 €	763 400 €	575 150 €	1 713 600 €	303 050 €	3 494 000 €	4 192 800 €
Tranche 1	0 €	0 €	138 800 €	763 400 €	485 800 €	0 €	0 €	1 388 000 €	1 665 600 €
Tranche 2	0 €	0 €	0 €	0 €	89 350 €	1 697 650 €	0 €	1 787 000 €	2 144 400 €
Tranche 3	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 950 €	303 050 €	319 000 €	382 800 €
y compris									
Branchements concessionnaires des lot à céder									
HONORAIRES TECHNIQUES	0 €	46 587 €	51 828 €	60 737 €	60 737 €	56 020 €	56 020 €	331 930 €	398 316 €
Honoraires techniques de mœ sur espaces publics	0 €	46 587 €	46 587 €	46 587 €	46 587 €	46 587 €	46 587 €	279 520 €	335 424 €
Honoraires techniques de CSPS sur espaces publics	0 €	0 €	5 241 €	14 151 €	14 151 €	9 434 €	9 434 €	52 410 €	62 892 €
ALEAS, ACTUALISATION ET REVISION HONORAIRES ET TRAVAUX (5%)	0 €	2 329 €	9 531 €	41 207 €	31 794 €	88 481 €	17 954 €	191 297 €	229 556 €
DIVERS IMPOTS TAXES, ASSURANCES	0 €	12 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	40 000 €	48 000 €
	0 €	12 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	40 000 €	48 000 €
REMUNERATION AMENAGEUR	0 €	51 433 €	52 805 €	64 552 €	57 236 €	69 030 €	74 109 €	369 164 €	369 164 €
Rémunération forfaitaire	0 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €	300 000 €
Rémunération sur dépenses HT (1%)	0 €	1 433 €	2 805 €	9 352 €	7 236 €	19 030 €	3 909 €	43 764 €	43 764 €
Rémunération sur recettes de cessions HT (2%)	0 €	0 €	0 €	5 200 €	0 €	0 €	5 200 €	10 400 €	10 400 €
Rémunération forfaitaire de liquidation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
TVA RESIDUELLE									-166 293 €
TOTAL DEPENSES	0 €	194 759 €	333 261 €	999 711 €	780 846 €	1 971 982 €	465 020 €	4 745 579 €	5 446 660 €

PLAN DE TRESORERIE DE L'OPERATION	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
CESSIONS FONCIERS	0	0	0	52 000	0	0	572 000	624 000
PARTICIPATION D'EQUIPEMENT	0	0	0	1 465 200	1 800 000	200 070	117 214	3 582 484
PARTICIPATION D'EQUILIBRE	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	256 000	0	0	512 000	512 000	1 280 000
TOTAL RECETTES	0	0	256 000	1 517 200	1 800 000	712 070	1 201 214	5 486 484
ETUDES	0	98 892	74 892	62 314	62 314	37 157	0	335 568
ACQUISITIONS FONCIERES	0	0	7 324	7 324	0	7 324	7 324	29 295
FRAIS D'ACQUISITIONS FONCIERES	0	0	2 563	2 563	0	2 563	2 563	10 253
TRAVAUX AMENAGEMENT	0	0	166 560	916 080	690 180	2 056 320	363 660	4 192 800
HONORAIRES TECHNIQUES	0	55 904	62 193	72 885	72 885	67 225	67 225	398 316
ALEAS, ACTUALISATION ET REVISION HONORAIRES ET TRAVAUX (5%)	0	2 795	11 438	49 448	38 153	106 177	21 544	229 556
DIVERS IMPOTS TAXES, ASSURANCES	0	14 400	9 600	9 600	4 800	4 800	4 800	48 000
REMUNERATION AMENAGEUR	0	51 433	52 805	64 552	57 236	69 030	74 109	369 164
FRAIS FINANCIERS	0	7 064	10 122	892	0	21 746	0	39 824
TOTAL DEPENSES	0	230 488	397 497	1 185 657	925 568	2 372 342	541 225	5 652 776
TVA RESIDUELLE (crédit de TVA demandé en négatif)	0	-28 665	-54 114	67 812	155 278	-345 268	38 664	-166 293
TRESORERIE ANNUELLE OPERATION	0	-201 823	-87 983	263 731	719 154	-1 315 003	621 325	0
Collectivité concédante : Avance Collectivité								
Collectivité concédante : Remboursement avance								
TRESORERIE CUMULEE	0	-201 823	-289 206	-25 475	693 679	-621 324	0	0

POUR INFORMATION TVA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
TVA COLLECTEE	0	0	0	252 867	300 000	33 345	114 869	701 081
TVA DEDUCTIBLE	0	28 665	54 114	185 054	144 722	378 613	76 205	867 373
SOLDE TVA	0	-28 665	-54 114	67 812	155 278	-345 268	38 664	-166 293

