

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 974-219740149-20231205-DCM103_2023-DE



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-LOUIS



Ville de passion!

**Concession d'aménagement pour l'opération de
Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) du secteur de
GOL BACQUET**

Entre :

La Commune de SAINT-LOUIS, dont l'hôtel de ville est 125, Avenue principale - 97450 SAINT-LOUIS, représentée par son Maire, Madame Juliana M'DOIHOMA,

ci-après dénommée indifféremment « *le Concédant* », « *l'Autorité concédante* » ou « *la Collectivité* »

D'UNE PART,

et

La Société **Société d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion (SHLMR)**, au capital de 13 276 184 € euros, représentée par Valérie LENORMAND, en sa qualité de Directrice Générale, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis sous le numéro 310 895 172 dont le siège social est au 31 Rue Léon Dierx 97400 Saint-Denis, autorisée par délibération du Conseil d'Administration du 28/02/2022 à signer le présent contrat,

ci-après dénommé « *le Concessionnaire* »

D'AUTRE PART,

Table des matières

| | |
|--|----|
| ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION..... | 7 |
| 1.1 Programme d'aménagement et caractéristiques de l'opération..... | 7 |
| 1.2 Programme prévisionnel des équipements publics | 8 |
| 1.3 Etat d'avancement des procédures administratives..... | 8 |
| ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE | 9 |
| ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DU CONCEDANT | 10 |
| ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT DE CONCESSION..... | 10 |
| ARTICLE 5 – GOUVERNANCE ET PILOTAGE DE L'OPERATION..... | 11 |
| 5.1 Le Comité de Pilotage (COFIL) | 11 |
| 5.2 Le Comité Technique (COTHEC) | 11 |
| 5.2 La concertation des populations..... | 11 |
| ARTICLE 6 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION..... | 11 |
| ARTICLE 7 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES..... | 12 |
| 7.1 Acquisition amiable | 12 |
| 7.2 Acquisition par voie de délaissement | 12 |
| 7.3 Acquisition par voie de préemption | 12 |
| 7.4 Expropriation pour cause d'utilité publique | 12 |
| 7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières..... | 13 |
| ARTICLE 8 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS | 13 |
| ARTICLE 9 – REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PUBLICS | 13 |
| 9.1 Présentation des avant-projets, projets et des dossiers de consultation des entreprises..... | 13 |
| 9.2 Modalité de passation des contrats par le Concessionnaire | 14 |
| 9.3 Exécution des travaux objet de l'opération | 14 |
| 9.4 Remise des ouvrages | 14 |
| 9.5 Transfert de responsabilité et entretien des ouvrages..... | 15 |
| 9.6 Contentieux | 16 |
| ARTICLE 10 – COMMERCIALISATION..... | 16 |
| ARTICLE 11 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION D'IMMEUBLES | 16 |
| ARTICLE 12 - EXECUTION DE LA CONCESSION – EVOLUTION – REEXAMEN | 17 |
| 12.1 Exécution et évolutions usuelles du contrat | 17 |
| 12.2 Clause de réexamen..... | 17 |
| ARTICLE 13 - FINANCEMENT DE L'OPERATION | 18 |
| 13.1 Participation du Concédant au coût de l'opération | 18 |
| 13.2 Participation de l'Etat au coût de l'opération | 19 |
| 13.4 Emprunts et avances remboursables | 19 |
| ARTICLE 14 – COMPTABILITE : BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL..... | 19 |

| | |
|---|----|
| ARTICLE 15 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE | |
| ARTICLE 16 – REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION | 21 |
| ARTICLE 17 – RACHAT – RESILIATION - DECHEANCE | 22 |
| 17.1. Rachat – Résiliation pour motif d'intérêt général | 22 |
| 17.2. Résiliation pour faute au profit du concédant - déchéance..... | 22 |
| ARTICLE 18 – CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT | 22 |
| ARTICLE 19 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT | 23 |
| 19.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement..... | 24 |
| 19.1.1 Solde d'exploitation | 24 |
| 19.1.2. Solde de l'actif et du passif..... | 24 |
| 19.2 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement..... | 24 |
| 19.2.1 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement | 24 |
| 19.2.2 En cas de déchéance prévue à l'article 17.2..... | 25 |
| 19.3 Modalités de règlement..... | 25 |
| ARTICLE 20 – PENALITES | 25 |
| ARTICLE 21 – PROPRIETE INTELLECTUELLES | 25 |
| ARTICLE 22 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 26 |
| ARTICLE 23 – MODIFICATION DU CONTRAT DE CONCESSION..... | 26 |
| ARTICLE 24 – DOMICILIATION | 26 |
| ARTICLE 25 – ASSURANCE | 26 |
| ARTICLE 26 – LITIGES..... | 26 |

Préambule :

La Commune de Saint-Louis dans son programme de mandature a fait de la mobilisation des dispositifs de lutte contre l'insalubrité et la précarité des logements une priorité.

Le quartier du GOL s'étend sur plus de 200 hectares et regroupe aujourd'hui près de 5500 habitants.

Quartier historique de Saint-Louis, le secteur s'est construit autour de l'usine du GOL et de calbanons. Les descendants des engagés indiens y sont très présents et le quartier est très marqué par la présence de nombreux temples tamouls.

Secteur résidentiel, il s'est développé dans les années 60 par la réalisation d'opérations de logements sociaux individuels et la vente par l'usine de lots individuels aux travailleurs de l'établissement. Les années 90 ont marqué un tournant avec la construction d'opérations collectives sociales sur une grande partie agricole, marquant l'arrivée d'une population nouvelle venant de tout horizon.

Ces opérations ont entraîné la paupérisation générale du quartier et a conduit la municipalité et l'Etat à engager une opération de renouvellement urbain (NPNRU).

Le secteur du GOL BACQUET est situé en partie haute, à l'interface entre le quartier d'habitat et la zone agricole. Il est implanté sur la Route de Bellevue, entre 80 et 100 mètres d'altitude.

Avec une superficie d'environ 11 948 m² d'assiette, le terrain accueille une parcelle située dans le périmètre NPNRU du GOL.

C'est un foncier communal mis à la disposition de 14 familles, dont une s'est rendue propriétaire de la parcelle CZ 110.

Avec 92% de bâti irrémédiable, la Collectivité a donc décidé de mobiliser la procédure de R.H.I. (Résorption de l'Habitat Insalubre) pour le traitement de la sortie de l'insalubrité des familles. Cette insalubrité est aggravée par :

- l'absence de réseau de collecte des eaux usées,
- la précarité des réalisations liée à l'incertitude foncière.

La Commune de SAINT-LOUIS, en concertation avec les services de l'État, a décidé d'engager les études pré-opérationnelles au traitement de l'habitat indigne, précaire et informel sur ce foncier communal.

Le souhait de la collectivité est d'éradiquer l'insalubrité de ce secteur par une restructuration urbaine et foncière, permettant aux familles de rester sur place et si possible, de devenir propriétaires.

Le périmètre d'intervention de la RHI du GOL BACQUET couvre une superficie de 1,2 Ha. Le foncier du site est public, à l'exception de la parcelle CZ 110 (609m²) dont l'acquisition est à prévoir à l'amiable ou par voie de DUP.

C'est dans ce contexte que la Commune de SAINT-LOUIS a mis en œuvre une procédure de mise en concurrence selon la procédure relative aux concessions d'aménagement transférant un risque, prévue par les dispositions des articles L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme et par les dispositions du code de la commande publique relatives aux concessions.

Dans ce cadre, la SHLMR, a remis une première offre le 16/03/2023 et à l'issue de la phase de négociation a remis son offre finale le 05/10/2023.

A l'issue des négociations, de l'analyse des offres et sur le fondement des critères de choix énoncés dans le Règlement de la Consultation, Madame le Maire a proposé au Conseil municipal d'attribuer la Concession d'aménagement à la SHLMR.

Le conseil municipal a, par délibération du 1^{er} décembre 2023 :

- approuvé les termes de la présente concession ;
- attribué la concession d'aménagement pour l'opération RHI du GOL BAQUET à la SHLMR ;
- approuvé spécifiquement le périmètre de l'opération qui figure en annexe 1 de la concession d'aménagement, le programme prévisionnel de construction et le programme d'équipements publics de l'opération qui figurent en annexes 2 et 3 et le bilan financier prévisionnel qui figure en son annexe 4 ;
- autorisé son Maire, Madame Juliana M'DOIHOMA, à signer le présent du contrat.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant.

Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre de la présente concession, sur la base de l'offre finale remise à l'issue de la phase de négociation et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée

au risque du Concessionnaire, dans les limites et conditions définies à l'annexe, sous le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'il figure en annexe.

Ce contrat est assuré sous la responsabilité propre avec risques du concessionnaire.

La SHLMR entend préciser que sa responsabilité financière à assumer la bonne exécution de l'opération d'aménagement tient compte de l'engagement de l'autorité concédante à assurer le parfait versement du montant des financements prévus dans le bilan financier joint en annexe.

En outre, la SHLMR précise que sa responsabilité financière est engagée dans la mesure des conclusions présentées par la Ville de Saint-Louis qui se révèlent être conformes à la réalité opérationnelle, sachant que les éléments contenus dans le BF présenté par la Commune devront être actualisés pour tenir compte des évolutions de prix depuis le début de l'année 2020 (cf. document n°5 de notre offre Note descriptive et explicative du BF).

Dans l'hypothèse où le montant des financements prévus devait être réduit ou bien encore si l'échéancier de leur versement devait être revu du fait de la Ville concédante ou d'un autre partenaire financier, la SHLMR sera contrainte de saisir l'autorité concédante par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 15 jours suivant l'évènement motivant ces modifications relatives au financement de l'opération. Ces retards ne pourront pas donner lieu à l'application de pénalités.

De ce fait, les parties devront se réunir dans les 30 jours suivants la date de réception de la lettre recommandée par la Ville afin d'examiner les conditions dans lesquelles l'opération d'aménagement sera poursuivie.

En tout état de cause, l'exécution de cette clause de rendez-vous ne peut être analysée comme une demande de résiliation unilatérale du concessionnaire.

Toutefois, ce dernier se réserve la possibilité de résilier son engagement contractuel si les données financières présentées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle se révélaient sous évaluées ou surévaluées dans des proportions telles qu'elles démontreraient un déséquilibre notoire des éléments financiers du contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération d'aménagement sont susceptibles d'évoluer après actualisation des enquêtes sociales et du dossier PRO, à la demande de la Ville ou sur proposition de l'Aménageur.

La participation du concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions résultant de ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent traité.

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 Ville.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION

En application de la réglementation en vigueur et notamment des articles L.300-4 et L. 300-5, R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Commune de SAINT-LOUIS concède à la SHLMR qui accepte, la réalisation de l'opération RHI du GOL BACQUET.

Le souhait de la Collectivité est :

- d'éradiquer l'insalubrité de ce secteur par une restructuration urbaine et foncière, permettant aux familles enquêtées de rester sur place et si possible de devenir propriétaires ;
- de créer de nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs de mixité du quartier et aux objectifs de relogements prévus dans le cadre du projet du NPNRU ;
- d'avoir une opération qui soit intégrée à son environnement car ce projet se situe en lisière de la zone agricole de Bellevue.

Le programme de l'opération d'aménagement sur la base duquel la présente concession a été élaborée prévoit :

1.1 Programme d'aménagement et caractéristiques de l'opération

La programmation porte sur le relogement des 11 familles, 3 décohabitations, 9 demandes de retour sur site et la nécessité de densifier dans la mixité afin de répondre aux objectifs du NPNRU.

La proposition d'intervention repose sur :

- Une intervention sur l'ensemble du périmètre d'étude : le Concessionnaire réalisera les travaux d'aménagement du foncier conformément au permis d'aménager délivré le 8 février 2022. Il réalisera ou fera réaliser les travaux de construction des logements conformément aux objectifs de la programmation ;
- L'acquisition de la parcelle CZ 110 à l'amiable ou par voie de DUP ;
- La démolition de l'ensemble des habitations présentes sur le site ;
- La densification de l'habitat : logements collectifs, maisons de ville et parcelles individuelles.
- La nécessité de réaliser une opération intégrée à son environnement en limite de territoire rural ;
- Une programmation en cohérence avec les objectifs du NPNRU ;
- La mise à niveau des réseaux techniques nécessaires au projet.

Sur les 13 cases implantées dans le périmètre toutes sont vouées à la démolition.

Le programme d'habitat propose la réalisation de 49 logements répartis de la manière suivante :

- 22 logements collectifs sociaux en R+2 (LLS ou LLTS). Ils serviront de relogement provisoire pour les familles en attente d'un autre relogement définitif ;
- 9 maisons de ville en locatif social (LLS ou LLTS) ;
- 10 maisons de ville en accession (LES ou PSLA) ;
- 8 parcelles individuelles en accession lots libres.

1.2 Programme prévisionnel des équipements publics

Le Concessionnaire réalisera les équipements publics suivants :

- réalisation d'un fossé de protection pluviale, en amont de l'opération ;
- création d'un trottoir en bordure des voies existantes (+ haie végétale le long de la route) ;
- élargissement du chemin agricole en béton, pour faciliter la circulation des véhicules ;
- création d'une liaison piétonne intermédiaire entre les voiries et les programmes ;
- création d'une coulée verte haut/bas permettant la conservation et la mise en valeur de la végétation existante.

L'aménagement comprend la réalisation par le Concessionnaire de 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.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe venaient à être remis en cause du fait du concédant 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 dans les limites posées par les R. 3135-1 à R. 3135-9 du code de la commande publique.

Le présent contrat exprime l'intégralité de la volonté des parties.

Si l'une quelconque des stipulations du présent contrat était nulle ou inapplicable, en partie ou en totalité, les autres stipulations continueraient à s'appliquer. En outre, les parties s'engagent, lors de négociations de bonne foi, à remplacer les stipulations inapplicables ou nulles par d'autres stipulations dont les effets seront comparables.

Le défaut de parvenir au remplacement des stipulations nulles ou inapplicables n'affectera ni la validité des dispositions restantes ni la partie valide d'une stipulation en partie invalide qui prendra effet.

Les annexes font partie intégrante du présent contrat et produisent les mêmes effets de droit.

1.3 Etat d'avancement des procédures administratives

Un avis des domaines en date du 5 juillet 2021 concernant l'évaluation de la parcelle CZ 110 a été transmis par France Domaines.

Un permis d'aménager réalisé par le groupement chargé des études pré-opérationnelles sur la base des propositions validées par la Commune de SAINT-LOUIS a été accordé le 8 février 2022 (annexe 5). Le Concessionnaire déposera un permis d'aménager modificatif si nécessaire (annexe 6).

Dans le cadre du dossier de déclaration Loi sur l'eau la DEAL a émis un avis favorable à la poursuite de l'opération de la RHI (annexe 7).

L'opération a reçu un avis favorable du Comité Technique Départemental de la DEAL en date du 4 novembre 2021 pour une participation de l'Etat pour une subvention de 80% du déficit de l'opération (annexe 8).

Le montant prévisionnel de la participation de l'Etat sera arrêté par le CTD après désignation du Concessionnaire et sur présentation :

- du bilan prévisionnel ;
- du calendrier de réalisation des études, des consultations d'entreprises et des travaux en cohérence avec la maîtrise foncière.

ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Les missions couvriront l'ensemble des tâches nécessaires au financement et à la réalisation de l'opération conformément au programme arrêté par le Concédant et notamment :

- la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements ;
- la maîtrise d'œuvre et la réalisation de l'ensemble des études et dossiers nécessaires à la réalisation du projet ;
- la remise à la commune ou autres concessionnaires de service public, après leur achèvement des équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire ;
- l'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'étude pré-opérationnelle en cohérence avec la maîtrise foncière conformément à l'avis du CTD RHI de novembre 2021 ;
- l'acquisition de la parcelle CZ 110 par voie amiable ou par voie de DUP, en lien avec l'EPFR de la Réunion et la rédaction des documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif de l'utilité publique ;
- l'actualisation des dossiers AVP VRD et programme d'aménagement établis lors de l'étude pré-opérationnelle, après actualisation des enquêtes sociales ;
- la réalisation des dossiers de consultation des entreprises (DCE) pour les équipements publics et lancer les consultations dans le respect des dispositions de l'article L. 300-5-1 du code de l'urbanisme ;
- l'établissement du DCE et le lancement de la consultation pour désigner une équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), si celle-ci est externalisée ;
- la maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) :
 - l'accompagnement social des familles, la planification et la mise en œuvre des relogements,
 - la mise en place des conditions de structuration et de coordination de la vie sociale, économique et culturelle du site en s'appuyant sur les acteurs de terrain pour apporter des réponses adéquates,
 - le rôle de médiateur entre habitants et acteurs institutionnels et associatifs,
- la réalisation des travaux conformément au programme arrêté par les études opérationnelles ;
- la coordination avec l'équipe projet de l'étude pré-opérationnelle ;
- le financement permettant la réalisation de l'opération, sur la base du bilan d'aménagement consolidé ;
- le dépôt et le suivi des dossiers des demandes d'autorisations d'urbanisme concernant les logements ;
- la réalisation des travaux et les équipements concourant à l'opération et de toutes les missions nécessaires à leur exécution ;
- la réalisation du programme de construction des logements ;
- la mise au point et la validation des cahiers des charges de cessions de terrains ;
- la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération en associant le concédant à l'ensemble des décisions et en présentant les comptes-rendus annuels au concédant (CRAC) ;
- la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération ;
- la réalisation de l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensables, pour la bonne fin de l'opération ;
- l'information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération, en communiquant trimestriellement le planning actualisé de l'opération ;
- l'organisation de la communication avec les élus et la population dans la continuité des séances de concertation menées par le Concédant.
- La recherche de tous les financements et l'adaptation du projet afin de pouvoir solliciter les financements disponibles notamment dans le domaine du développement durable.

L'ensemble des missions ci-dessus listées sera exécuté dans le respect des prescriptions et objectifs mentionnés dans l'ensemble des annexes à la présente concession.

Ces missions pourront être modifiées et complétées par avenant au profit des évolutions apportées à l'opération d'aménagement sans pouvoir néanmoins remettre en cause les éléments essentiels de la concession d'aménagement.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le Concedant s'engage pour sa part :

- à céder au Concessionnaire les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- à 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 ;
- à faire approuver par son organe délibérant, le cahier des charges de cession de terrains élaboré par le Concessionnaire préalablement à chacune des cessions de terrains opérée dans le périmètre de l'opération RHI, dans des délais compatibles avec le planning de l'opération ;
- En tant que de besoin, à mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ;
- à Incorporer dans son patrimoine, selon les modalités définies dans le présent contrat, les équipements publics qui sont réalisés par le Concessionnaire ;
- Le cas échéant, à s'assurer de l'incorporation dans leur patrimoine, par les autres personnes publiques destinataires, des équipements publics dans les conditions définies par le présent contrat ;
- à soumettre à l'approbation de son organe délibérant le compte rendu financier annuel avant le 31 juillet de chaque année s'il a été adressé par le Concessionnaire avant la date prévue à l'article 14.
- prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire.

ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT DE CONCESSION

La Concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Commune de SAINT-LOUIS la notifiera au Concessionnaire 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.

La durée de la concession pourra être prorogée notamment en cas d'inachèvement de l'opération. A cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions du concedant et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la concession d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement. Un avenant signé entre les parties constatera cette expiration anticipée.

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

ARTICLE 5 – GOUVERNANCE ET PILOTAGE DE L'OPERATION

Le Concédant et le Concessionnaire conviennent de réunir et de siéger dans les instances de pilotage suivantes :

5.1 Le Comité de Pilotage (COPIL)

Le comité de pilotage sera composé de :

- Madame Le Maire ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur de la DEAL ou son représentant ;
- Le Concessionnaire qui assure la maîtrise d'ouvrage des travaux ;
- Monsieur le Président de la CIVIS ou son représentant ;
- L'élue délégué au logement ;
- L'élue déléguée au Développement Durable de la ville ;
- L'élue de quartier ;
- L'élue délégué aux infrastructures.

Le Comité de Pilotage sera présidé par Madame le Maire de la Commune de SAINT-LOUIS. Il se réunira au moins 1 fois par an. Il valide et suit le cadre stratégique et financier du projet, conformément à la concession d'aménagement. Il assure le pilotage stratégique de l'opération d'ensemble, vérifie la tenue des engagements réciproques et des ambitions, instruit et arbitre les ajustements nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Il analyse et instruit, chaque année en amont du conseil municipal, le Compte Rendu Annuel. À cette occasion, le Concessionnaire présente un rapport d'activité et un rapport financier de l'opération pour l'année écoulée. En phase opérationnelle, il peut valider le choix des constructeurs à l'issue des consultations organisées par l'aménageur ainsi que les avant-projets d'espaces publics sur les aspects esthétiques et programmatiques.

5.2 Le Comité Technique (COTHEC)

Le comité technique sera composé de :

- La Directrice Générale des Services de la Commune de SAINT-LOUIS ;
- Le Directeur Général des Services de la CIVIS ;
- Le Directeur Général des Services Techniques de Commune de SAINT-LOUIS ;
- Autres partenaires en tant que de besoin (DEAL, ARS etc.).

Le comité technique est piloté par le Concessionnaire. Il se réunira au moins tous les 6 mois. Il assure le suivi opérationnel de l'opération, gère les points de blocages, prépare les arbitrages proposés au comité de pilotage et assure l'interface et coordonne les services de la Commune de SAINT-LOUIS et des autres maîtres d'ouvrages publics relativement à l'opération.

5.2 La concertation des populations

Le Concessionnaire mettra à disposition du Concédant tous les moyens et l'ingénierie nécessaire à la tenue de réunions publiques ou d'ateliers avec les riverains de l'opération organisées et animées par le Concédant, en dehors de toute obligation réglementaire.

ARTICLE 6 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION

Pour l'exécution de sa mission, le Concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours s'avère utile.

Le Concessionnaire respecte les règles de publicité et de mise en évidence applicables pour la passation de ces contrats.

TITRE 2

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

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

Le Concessionnaire fait établir et tient à jour un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone RHI ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Pour mémoire, Le périmètre d'intervention de la RHI du GOL BACQUET couvre une superficie de 1,2 Ha. Le foncier du site est public, à l'exception de la parcelle CZ 110 (1000m²), dont l'acquisition est à prévoir à l'amiable ou par voie de DUP.

7.1 Acquisition amiable

Le Concessionnaire s'engage à acquérir la parcelle CZ 110.

Les parcelles d'ores et déjà propriété du concédant, d'une surface totale d'environ 11 339 m² seront cédés à l'euro symbolique au Concessionnaire.

7.2 Acquisition par voie de délaissement

Sans objet

7.3 Acquisition par voie de préemption

Sans objet

7.4 Expropriation pour cause d'utilité publique

Parallèlement à toutes négociations en vue de l'acquisition amiable la parcelle CZ 110 susvisée, le Concessionnaire pourra, sous réserve de l'accord du concédant, mettre en œuvre une procédure d'expropriation.

Le concédant sollicitera l'obtention de la DUP au bénéfice du Concessionnaire.

À cette fin, le concessionnaire établira, au compte de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de la déclaration d'utilité publique (DUP) et de l'enquête parcellaire. La cession s'effectuera ensuite dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas d'expropriation, le Concessionnaire remplira, pour le compte de la Commune, les obligations incombant à celle-ci, en ce qui concerne le relogement et la réinstallation des occupants de locaux expropriés, ainsi que les obligations qui, le cas échéant, seraient mises à la charge de la Commune par acte déclaratif d'utilité publique conformément à la réglementation en vigueur et sur les estimations de services de la Direction de l'Immobilier de l'État.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la collectivité concédante, en annexe du compte rendu annuel d'activités au Concédant.

ARTICLE 8 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le Concessionnaire assure en liaison avec le Concédant et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif des occupants des immeubles acquis 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 du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

Le Concessionnaire 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.

ARTICLE 9 – REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

9.1 Présentation des avant-projets, projets et des dossiers de consultation des entreprises

Les équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) et de dossiers de consultation des entreprises en accord avec les services concernés du Concédant 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) seront présentés dans le cadre des comités techniques et, le cas échéant des comités de pilotage. Ils seront soumis, par tout moyen permettant aux destinataires d'en accuser réception, pour accord au Concédant et pour les ouvrages et aménagements les concernant, aux services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Commune et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 30 jours calendaires à compter de leur réception.

9.2 Modalité de passation des contrats par le Concessionnaire

En application des dispositions de l'article L300-5-1 du code de l'urbanisme, si le Concessionnaire n'est pas soumis au code de la commande publique, les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux conclus par lui pour l'exécution de la concession sont soumis à une procédure de publicité et de mise en concurrence.

9.3 Exécution des travaux objet de l'opération

Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation des équipements publics d'infrastructure tels qu'ils sont définis dans le programme des équipements publics (annexe 3) et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévisionnels. Il est responsable du suivi général des travaux et doit faire respecter les calendriers d'exécution établis avec chacun des intervenants.

Le Concessionnaire devra obligatoirement souscrire une assurance responsabilité civile pour les missions qui lui sont confiées, de même qu'une assurance dommages ouvrages pour les travaux entrepris et qui rentrent dans le champ d'application de cette garantie.

Le Concédant 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, sous réserve du respect des conditions du chantier et après en avoir averti le Concessionnaire par écrit. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Le Concessionnaire s'engage à produire chaque année un état d'avancement des travaux.

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 de Concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

9.4 Remise des ouvrages

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant tels que les équipements publics visés à l'article 1.2 du présent contrat constituent des biens de retour qui appartiennent au dit Concédant au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Au fur et à mesure de l'achèvement des équipements, le Concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La notification de la date de remise précèdera de 20 jours francs ladite remise. Un procès-verbal de remise, signé par les parties, sera dressé pour chaque ouvrage.

En tout état de cause, les opérations de remise des ouvrages assimilables à des immeubles au sens de l'article 257-7° du code général des impôts devront être réalisées dans les délais visés par cet article. Ces opérations de remise constateront le retour des biens en cause dans le patrimoine du Concédant sans cependant l'opérer. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination.

En cas de refus non justifié du Concédant de participer aux opérations de remise, la remise sera considérée comme accomplie de fait.

Le Concessionnaire devra adresser par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception le procès-verbal de remise. À compter de la date de sa réception par le Concédant, le Concessionnaire ne pourra être tenu responsable de la garde de la chose.

Les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés de remise. Le Concédant, propriétaire de ces biens de retour leur remettra les ouvrages en présence du Concessionnaire.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le Concessionnaire et par le représentant du Concédant.

La remise des ouvrages ne vaut pas transfert de propriété des terrains d'assiette.

Lorsque le Concessionnaire est propriétaire des terrains ou des volumes d'assiette de l'ouvrage remis, il a l'obligation de faire préparer et de présenter à la signature du Concédant, ou le cas échéant, des concessionnaires de service public, un acte authentique opérant ce transfert de propriété. Le Concédant, et le cas échéant, les concessionnaires de service public intéressés, s'obligent à signer cet acte authentique dans un délai de 6 mois.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités ou groupement de collectivités seront remis à leur achèvement à leur destinataire selon les modalités définies par la délibération de leur organe délibérant.

Dès l'achèvement des ouvrages, le Concessionnaire doit inviter la collectivité ou le groupement de collectivités concerné à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La collectivité ou groupement de collectivités ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination. En cas de refus de la collectivité ou groupement de collectivités de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal.

Lorsque le Concessionnaire est propriétaire des terrains d'assiette ou des volumes de l'ouvrage remis, il a l'obligation de préparer et de présenter à la signature de la collectivité ou groupement de collectivités un acte authentique opérant leur transfert de propriété. La collectivité ou groupement de collectivités s'oblige à signer cet acte authentique dans un délai de 6 mois.

L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics 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 du périmètre de l'opération RHI 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, le Concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis le dossier complet des ouvrages exécutés (DOE), les plans de récolement de ces ouvrages certifiés par un géomètre ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

Le Concessionnaire devra prévenir le Concédant ou les autres personnes publiques concernées des opérations de remise au moins 2 mois à l'avance afin notamment de leur permettre de vérifier la conformité des ouvrages réalisés et de passer les éventuels marchés d'entretien nécessaires.

9.5 Transfert de responsabilité et entretien des ouvrages

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

A compter de la remise des ouvrages, le Concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire se substituera au Concessionnaire. De ce fait, elle ou il assumera toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou les dommages subis par les tiers à l'encontre des entrepreneurs, maîtres d'œuvre et plus généralement de tous intervenants dans les

opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages, la responsabilité contractuelle qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du code civil.

Le Concessionnaire poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par le Concédant ou d'autres collectivités ou groupement de collectivités après accord entre les parties.

Par ailleurs, à compter de la remise des équipements et ouvrages, le Concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire assurera en sa qualité de propriétaire des ouvrages et équipements remis, leur garde, leur fonctionnement et leur bon état d'entretien.

9.6 Contentieux

Le Concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet de la présente concession. Il supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers du fait de l'exécution de sa mission.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire 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.

ARTICLE 10 – COMMERCIALISATION

De manière générale, le Concessionnaire est tenu de prendre toutes mesures utiles propres à assurer une commercialisation optimale.

Toute expression à l'usage du public (plaquettes, affiches, annonces etc.) devra faire l'objet d'un accord préalable de la part du Concédant.

Le Concessionnaire est chargé en tant que de besoin d'organiser toute structure d'accueil et de conseil aux acquéreurs ou locataires potentiels, avec l'accord exprès du Concédant sur les modalités de mise en œuvre.

ARTICLE 11 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION D'IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, le Concessionnaire informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.

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 hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le Concessionnaire et approuvé par l'organe délibérant de la Commune de SAINT-LOUIS.

ARTICLE 12 - EXECUTION DE LA CONCESSION – EVOLUTION

12.1 Exécution et évolutions usuelles du contrat

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis à l'issue de la phase de négociation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation de la présente concession 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 (CRAC). Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat dans les conditions fixées par les articles L. 3135-1 et suivants et R. 3135-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

L'avenant ne pourra avoir pour effet de changer l'économie générale du traité de concession ni remettre en cause la nature globale du contrat.

Il est par ailleurs rappelé que conformément à l'article L. 3135-2 du code de la commande publique, lorsque l'autorité concédante apporte unilatéralement une modification au traité de concession, le concessionnaire a droit au maintien de l'équilibre financier du contrat.

12.2 Clause de réexamen

Les conditions dans lesquelles un contrat de concession peut être modifié en cours d'exécution, sans nouvelle procédure de mise en concurrence, sont fixées par les articles L. 3135-1 et suivants et R. 3135-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

L'équilibre du bilan financier de l'opération pourrait être affecté en cas de survenance de certains événements. Si ces événements venaient à se produire, et sans pouvoir changer la nature globale de la présente concession, porter préjudice à l'un de ses éléments essentiels ou modifier substantiellement les éléments de la consultation, chacune des parties peut obtenir de l'autre, à condition d'en faire la demande par courrier dûment motivé, l'ouverture de négociations en vue de la conclusion d'un avenant permettant de rétablir l'équilibre du contrat pour l'un des motifs suivants :

- Modification, pour des considérations d'intérêt général, du périmètre de l'opération ou du programme des équipements publics, à la demande du Concédant ou des collectivités gestionnaires ;
- Absence ou retard dans l'obtention de l'approbation des dossiers relatifs aux aléas dans les procédures d'urbanisme et procédures administratives diverses nécessaires à la réalisation de l'opération (refus, annulation, retard, ou introduction de prescriptions contraignant la réalisation du projet décrit au présent contrat) ;
- Absence ou retard dans l'obtention de l'accord des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de réalisation de ces équipements ;
- Changement législatif ou réglementaire impliquant, pendant la durée du contrat, des modifications substantielles de ses conditions d'exécution ;
- Mise en œuvre par décret du dispositif des circonstances exceptionnelles prévu aux articles L 3411-1 à L 3411-7 du code de la commande publique ;
- Force majeure ;
- Imprévision.

Dès que le constat sera fait par les parties de la survenance d'un des de pilotage se réunira, sur demande de la partie la plus diligente, pour en évaluer les conséquences et, le cas échéant, pour prendre notamment une ou plusieurs des décisions suivantes :

- Evolution du programme global des constructions ;
- Prorogation de la durée de l'opération.
- Résiliation amiable du contrat.

TITRE 3

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 13 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération objet du présent contrat sont couvertes par notamment :

- les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les propriétaires. L'ensemble de ces recettes constitue des recettes propres du Concessionnaire qu'il perçoit et conserve à son seul bénéfice ;
- les produits financiers ;
- les subventions ainsi que par la participation du Concédant définie dans le présent contrat telle qu'elle apparaît dans le bilan financier prévisionnel.

13.1 Participation du Concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant total de la participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement, objet de la présente concession d'aménagement, est fixé à 2 094 871,19 €HT, TVA en sus au taux applicable au jour de chaque versement.

Cette participation se décompose de la manière suivante :

- participation en numéraire : 280 631,19 € correspondant à 20% du montant du déficit prévisionnel de l'opération dans les conditions prévues à l'annexe II bis de l'instruction du 31 mars 2014
- apport en nature d'une valeur estimée à 1 814 240,00 € :
Le Concédant s'engage à apporter à l'opération les terrains tels que figurant à l'annexe 11 à la présente concession d'aménagement. Ces terrains sont valorisés à l'actif du Concédant. Le transfert de propriété de ce terrain fera l'objet d'un acte authentique qui interviendra à première demande du Concessionnaire. Le prix qui y sera exprimé sera de un euro TTC. La valeur de ce terrain prise en compte pour asseoir le salaire du conservateur des hypothèques

sera estimée par France domaine à l'initiative de la partie la présente concession actera l'éventuelle modification apportée par cette évaluation au montant de la participation totale du concédant au coût de l'opération.

Le montant global de la participation pourra être révisé à la hausse ou à la baisse, par avenant, dans les conditions prévues par l'article 12.2 de la présente concession.

13.2 Participation de l'Etat au coût de l'opération

L'Etat participera à hauteur de 80% du déficit prévisionnel de l'opération (subvention RHI) dans les conditions prévues par l'annexe II bis de l'instruction du 31 mars 2014 soit un montant de 1 286 524,75 €. Le financement apporté par le Concédant et l'Etat à une opération de RHI s'applique au déficit hors taxe de l'opération et intègre tous les postes en relevant, à savoir les études, les acquisitions foncières, les démolitions, la remise en état du terrain, les VRD à construire ou à renforcer, ainsi que tout le volet social, les missions de coordination et de médiation ainsi que la rémunération des opérateurs. Le financement des logements, des aménagements d'embellissement ou de divers équipements publics nécessaires à la vie du quartier, n'entre pas dans le bilan de l'opération et est assuré dans les conditions de droit commun.

13.4 Emprunts et avances remboursables

Le Concessionnaire contracte tous emprunts prévus au plan de financement de l'opération.

Le Concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux du Livret A +1.5 points.

ARTICLE 14 – COMPTABILITE : BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

14.1 Afin de permettre au Concédant de s'assurer de la qualité de la réalisation de l'opération, le Concessionnaire remettra au Concédant chaque année avant le 31 mai un compte rendu d'activité conforme aux dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et comportant :

- 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 ;
- un compte rendu financier comprenant notamment :
 - le bilan financier prévisionnel global actualisé défini à l'article 14.4 ci-après ;
 - le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 14.5 ci-après ;
 - un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.

14.2 La note de conjoncture devra comprendre une partie relative à l'atteinte des objectifs propres à l'opération de RHI tels que rappelés au préambule du présent contrat.

Il s'agira d'évaluer l'état d'avancement de l'opération au regard, notamment, des objectifs suivants :

- respect des objectifs d'éradiquer l'insalubrité par une restructuration urbaine et foncière,
- création de nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs de mixité du quartier et aux objectifs de relogements prévus dans le cadre du projet du NPNRU ;
- intégration de l'opération à son environnement (zone agricole de Bellevue) ;
- commercialisation des logements ;
- respect du programme de construction ;

- relogement des familles ;
- calendrier et modalités de réalisation des équipements publics.

14.3 Le compte-rendu financier rend compte de l'attribution de subventions par les personnes publiques visées aux articles 13.2 et 13.2 ci-avant.

Il rend également compte de l'échéancier de ces subventions, de leur encaissement effectif et de leur affectation.

14.4 Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les études, les acquisitions de terrains notamment de la parcelle CZ 110, la mise en état des sols, le coût des travaux d'aménagement et d'équipement à la charge du Concessionnaire, les éventuelles indemnités prévues à l'article 9.6, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de sa rémunération annuelle ;
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités ou établissements publics aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

14.5 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), le montant de la participation due par le Concédant et l'Etat et, le cas échéant, des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités ou établissements publics au cours de l'exercice suivant.

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

14.7 Le Concédant s'engage à soumettre le compte rendu annuel d'activités à son organe délibérant qui se prononcera par un vote, dans les trois mois suivant sa communication par l'aménageur.

14.8 Le Concessionnaire établit un état prévisionnel actualisé, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement ainsi que le programme correspondant des 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.

ARTICLE 15 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte fonctionnel 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 du Concessionnaire, sont dites « rémunérations ».

La nature des charges couvertes par la rémunération correspond notamment aux coûts suivants imputés dans la partie structure de la comptabilité du concessionnaire :

- les coûts de direction générale du concessionnaire.
- les coûts d'administration générale du concessionnaire.

Ces coûts concernent :

- l'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services

- administratifs et financiers du concessionnaire.
- tous les frais généraux non directement affectables à l'opération.
 - les impôts et taxes liés aux salaires des personnels de direction et d'administration, la TVA non récupérable sur les frais généraux évoqués précédemment, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la concession.
 - l'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services de production du concessionnaire.
 - les dotations aux amortissements et les provisions propres au Concessionnaire.
 - les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement du Concessionnaire pour l'opération tels que générés notamment soit par des emprunts non affectés à la concession, soit par des retards de paiement, soit par le déficit de trésorerie globale du Concessionnaire.
 - les charges exceptionnelles comptabilisées.

Les impôts et taxes fiscales payés par le Concessionnaire, en fonction de la réglementation en vigueur, du fait du régime fiscal propre de la concession d'aménagement seront répercutés intégralement à la concession (taxes sur les salaires, contribution de solidarité, etc.).

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

- 330 000,00 € pour le suivi du volet opérationnel, facturés semestriellement sur le budget de l'opération à hauteur de 27 500 €,
- 30 000,00 € pour la phase de clôture administrative, juridique et financière.
- 187 200,00 € pour le suivi MOUS, facturés semestriellement sur le budget de l'opération à hauteur de 15 600 €.

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.

TITRE 4

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16 – REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement ou antérieurement si l'ensemble de la mission a été réalisée préalablement à ce terme, le Concessionnaire demandera au Concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, ainsi qu'il est précisé aux articles ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant. Ce bilan indique le montant définitif de la participation financière du Concédant aux dépenses d'aménagement réalisées.

ARTICLE 17 – RACHAT – RESILIATION - DECHEANCE

17.1. Rachat – Résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de 12 mois, le concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier pour motif d'intérêt général la concession d'aménagement. Cette décision vaudra rachat au sens de l'article L. 300-5 I du code de l'urbanisme.

Pour le cas où le Concessionnaire ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L.622-13 du code de commerce, que sur décision expresse de l'administrateur de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

17.2. Résiliation pour faute au profit du concédant - déchéance

La présente concession pourra être résiliée après mise en demeure restée sans réponse de l'aménageur dans un délai de 2 mois, de plein droit, par le Concédant pour faute du concessionnaire notamment pour :

- non-respect des engagements pris par l'aménageur au titre de l'article 2 du présent contrat ;
- non réalisation par le Concessionnaire d'une des obligations lui incombant et résultant des dispositions du présent contrat.

Le contrat sera aussi résilié, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet du département en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie par le représentant de l'Etat.

ARTICLE 18 – CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

18.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au Concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du Concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au Concédant moyennant, le cas échéant, le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu aux articles 13.1 et 13.2 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

18.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, le Concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

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

En tout état de cause, si la non-commercialisation est exclusivement notamment en cas de défaillance dans l'exécution de ses obligations prévues à l'article 10 du présent contrat, une décote de 20% sera appliquée de plein droit sur la valeur vénale des biens non revendus.

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

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

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

En tout état de cause, dans l'hypothèse d'une résiliation pour faute du Concessionnaire telle que prévue à l'article 17.2 du présent contrat, une décote de 50% sera appliquée de plein droit sur la valeur vénale des biens non revendus.

18.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le Concédant 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 le Concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

Le Concédant sera de la même façon tenue de garantir le Concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre cette dernière après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, le Concédant 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.

Le Concédant devra se substituer au Concessionnaire, 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 du Concédant et pour une durée limitée, le Concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du Concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

18.5 En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par lui et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au Concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par le Concessionnaire au Concédant, celui-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 18.3 ci-avant.

ARTICLE 19 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

A l'expiration du présent contrat d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

19.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation issu des charges et produits propres à l'opération et un solde des financements issus des créances et dettes de l'opération.

19.1.1 Solde d'exploitation

EN PLUS :

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 :

- 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 le Concédant des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

19.1.2. Solde de l'actif et du passif

EN RESSOURCES :

- les provisions pour charges prévisionnelles relatives aux terrains cédés,
- le capital restant dû, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts, et les dettes diverses à l'égard des fournisseurs et de l'Etat,
- les avances consenties par le Concédant justifiées par le besoin de trésorerie temporaire de l'opération.

EN EMPLOIS :

- les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le Concédant.
- Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le Concédant.

19.2 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

19.2.1 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement

Le Concédant devra en outre au concessionnaire une indemnité égale à 5 % hors taxe des recettes prévisionnelles figurant au dernier bilan prévisionnel approuvé dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat. Il en sera de même en cas de résiliation anticipée amiable.

19.2.2 En cas de déchéance prévue à l'article 17.2

Le concessionnaire n'aura droit à aucune indemnité complémentaire à ce titre. Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes visé ci-dessus.

19.3 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le Concessionnaire au Concédant ou par le Concédant au Concessionnaire, 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.

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire 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 légal en vigueur.

TITRE 5 DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 – PENALITES

En cas de faute lourde commise par le Concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Le Concessionnaire supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Lorsque le Concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus à l'article 14 après une mise en demeure restée sans résultat à l'issue d'un délai de un mois et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 100 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

ARTICLE 21 – PROPRIETE INTELLECTUELLES

Les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent à l'achèvement de la concession la propriété du Concédant, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

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

Les études et tous documents nécessaires à la création et la réalisation de la ZAC seront réalisés par le concessionnaire.

ARTICLE 22 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

ARTICLE 23 – MODIFICATION DU CONTRAT DE CONCESSION

Toute modification du contrat de concession devra faire l'objet d'un avenant dûment approuvé par les parties.

ARTICLE 24 – DOMICILIATION

Pour l'exécution de la présente concession, les signataires font élection de domicile à leur siège social tel que précisé en entête de la présente concession.

Les sommes à régler par la Commune de SAINT-LOUIS au Concessionnaire en application de la présente concession d'aménagement seront versées sur le compte suivant :

Établissement bancaire: BRED

N° de compte: 00840912051

Clef RIB: 42

Code banque: 10107

Code guichet: 00491

ARTICLE 25 – ASSURANCE

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités ainsi que les biens qu'il pourrait acquérir au titre de l'exécution de la présente concession.

Le Concessionnaire communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du Concédant.

ARTICLE 26 – LITIGES

Pour tous litiges afférents à la présente concession d'aménagement, les parties saisiront le Tribunal administratif de La Réunion.

Fait à SAINT-LOUIS, en deux exemplaires originaux le

Pour le Concessionnaire,

Pour le Concédant

Madame Le Maire

Transmission en Préfecture de le

ANNEXES

ANNEXE 1 :

ANNEXE 2 :

ANNEXE 3 :

ANNEXE 4 :

ANNEXE 5 :

ANNEXE 6 :

ANNEXE 7 :

ANNEXE 8 :