



COMMUNE D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION
DU QUARTIER GARE**

Art. L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme

SOMMAIRE

PARTIE I :

MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

- ARTICLE 1 –** OBJET DU CONTRAT
- ARTICLE 2 –** OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE
- ARTICLE 3 –** ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT
- ARTICLE 4 –** DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
- ARTICLE 5 –** PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS
- ARTICLE 6 –** ASSURANCES
- ARTICLE 7 –** GOUVERNANCE
- ARTICLE 8 –** VALIDATION ET DROIT DE VETO DU CONCEDANT

PARTIE II :

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

- ARTICLE 9 –** MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES
- ARTICLE 10 –** REALISATION DES ETUDES, TRAVAUX ET EQUIPEMENTS ET PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS
- ARTICLE 11 –** MODALITÉS DE PASSATION DES CONTRATS D'ÉTUDES, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX PAR LE CONCESSIONNAIRE
- ARTICLE 12 –** PROGRAMME ET EXÉCUTION DES EQUIPEMENTS ET TRAVAUX
- ARTICLE 13 –** INDEMNITÉS AUX TIERS
- ARTICLE 14 –** COMMERCIALISATION - MODALITÉS DE CESSON, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES
- ARTICLE 15 –** RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES **ARTICLE 16 –** ENTRETIEN DES OUVRAGES

PARTIE III :

MODALITES FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

- ARTICLE 17 –** FINANCEMENT DES OPÉRATIONS
- ARTICLE 18 –** COMPTES-RENDUS ANNUELS A LA COLLECTIVITÉ (CRACL)
- ARTICLE 19 –** GARANTIE
- ARTICLE 20 –** MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE

PARTIE IV :

MODALITÉS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

- ARTICLE 21 –** EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

ARTICLE 22 – RACHAT – RÉSILIATION – DÉCHÉANCE – RÉOLUTION

**ARTICLE 23 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT**

**ARTICLE 24 – CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT**

**PARTIE V : DISPOSITIONS
DIVERSES**

ARTICLE 25 – EXÉCUTION DU CONTRAT – ÉVOLUTION

ARTICLE 26 – INTÉRÊTS MORATOIRES

ARTICLE 27 – PÉNALITÉS

ARTICLE 28 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 29 – DOMICILIATION

ARTICLE 30 – INTERPRÉTATION

ARTICLE 31 – DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCEDANT **ARTICLE 32 –**

MODALITES DE TRANSMISSION DES DOCUMENTS **ARTICLE 33 – RÉGLEMENT
DES LITIGES**

ARTICLE 34 – LISTE DES ANNEXES

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

La Commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Guy MOUREAU, agissant en vertu du de la délibération du Conseil municipal en date du 28 janvier 2021.

Ci-après dénommée « la Commune » ou « le Concédant »,

D'une part,

ET :

Le groupement constitué de la SAU HORS CHAMP et la SAS AMETIS dont le mandataire est la société HORS CHAMP dont le siège social est Domicilié 28 Boulevard Limbert 84000 AVIGNON immatriculée 498698802 RCS d'Avignon en date du 20 juillet 2007 représentée par Monsieur Jérôme MICHELETTI, et pour la Société AMETIS immatriculée au RCS n° 500837588 Marseille dont le siège social est domicilié 10 place de la Joliette 13002 MARSEILLE représenté par M. Bertrand BARASCUD

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

D'autre part,

La Commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue et le concessionnaire étant ci-après conjointement désignées par les « Parties ».

IL A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1. Contexte et enjeux :

Le secteur du Quartier Gare, à Entraigues-sur-la-Sorgue, correspond à un périmètre de plus de 5 ha au cœur du tissu urbain, envisagé en deux phases distinctes, qui bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate du centre ancien et de la gare ferroviaire d'Entraigues ouverte en 2015 sur la ligne TER Avignon/Carpentras avec aujourd'hui une desserte par un train toutes les ½ h dans chaque sens,

Différentes études ont été réalisées initialement sur ce secteur qui fait aujourd'hui l'objet d'une convention foncière avec l'établissement public foncier PACA, conclu en 2018 suite à une première convention en 2011. Plusieurs enjeux et conditions d'aménagements spécifiques sont ressortis dans ce cadre.

Ce quartier a toujours été constructible, mais du fait de son enclavement, les terrains n'ont jamais été construits. Ce secteur, inséré dans le tissu urbain est largement en friche, constitue une opportunité pour développer une démarche de renouvellement urbain de ce quartier. Il est classé actuellement en zone AU2f du Plan Local d'Urbanisme en vigueur avec également une orientation d'Aménagement et de Programmation spécifiques (amenée à évoluer) et qu'il réunit aujourd'hui les conditions d'une urbanisation nouvelle,

Ce site constitue une rupture urbaine au sein du tissu urbanisé, accentuée par la requalification récente de la gare. Il y a nécessité d'affirmer par le développement du quartier Gare, une recomposition urbaine à l'échelle de l'ensemble du macro-îlot pour notamment renforcer les liaisons entre gare et centre du village, apparaît manifeste, d'autant que la proximité de l'ensemble des commerces et services, (La Poste, écoles, mairie... et aussi la gare) est un atout majeur pour le développement de ce site,

L'aménagement de ce secteur doit permettre d'assurer une desserte par des axes structurants et des voies douces, qui irrigueront l'ensemble du quartier. Il doit permettre également une recomposition de l'espace, la réalisation de différents aménagements et équipements dans le cadre d'un développement durable.

La présence de l'eau et de zones humides sur le site entraînent des enjeux de valorisation de cet élément en prenant en compte la bonne gestion des eaux pluviales à travers la protection de la biodiversité existante, et la possibilité d'un système de trame verte et bleue pour l'assainissement du quartier. Celui-ci offre aussi la possibilité de l'aménagement d'un parc paysagé, partagé et inclusif permettant la préservation de la biodiversité existante.

Compte tenu de l'insertion de ce quartier dans le tissu urbanisé et sa relation avec les pôles de la gare et du centre ancien, il importe également de veiller à des conditions de circulation adaptées, avec les modes doux. Ils seront au sein de ce quartier et en relation avec les espaces environnants, en particulier avec la réalisation de deux pistes cyclables Est-Ouest et Nord-Sud, cette dernière étant une partie de la

future liaison entre la Gare et la zone d'activité du Plan.

Cet aménagement cohérent doit ainsi permettre de redéfinir, restructurer et développer l'espace urbanisé entre la gare et le centre ancien, en tirant parti de cet équipement structurant et en confortant la vitalité et l'animation du centre-ville, à travers la réalisation de programmes de construction à vocation de logements mixtes habitat et activité, notamment de proximité autour de nouveaux espaces aménagés, dans des bâtiments en pointe en matière d'environnement : habitat durable de haut niveau qualitatif (labels ACCEF, QDM niveau Argent, Promotelec HQE, ou BDM),

En termes de programme de constructions, l'habitat inclusif apparaît spécifiquement à développer au cœur de ce nouveau quartier idéalement situé pour que les personnes dépendantes puissent accéder très facilement au centre-ville commercial d'Entraigues, avec notamment des résidences adaptées aux personnes âgées et handicapées.

2. Définition du projet communal :

Dans ce cadre, l'intervention de la Commune est apparue nécessaire pour conduire cette opération d'aménagement en vue de la création d'un nouveau quartier résidentiel à échelle humaine, sur ce périmètre de plus de 5 hectares, avec un programme d'habitat (maisons individuelles et petits collectifs, habitat inclusif) et d'équipements publics répondant aux besoins des habitants de la commune, avec également des activités et services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement).

Ce projet doit permettre ainsi de répondre de manière notable aux enjeux du renouvellement urbain, visant notamment à privilégier le développement de la Ville sur elle-même, au lieu de la consommation d'espaces agricoles et naturels en dehors du tissu déjà urbanisé. Il se doit aussi d'être à la pointe du développement durable et doit servir de modèle régional d'habitat durable pour les générations actuelles et futures.

La production d'habitat envisagée doit répondre aux besoins en logements, pour une densité qui ne doit pas dépasser 50 équivalents logements par hectare (hors zone humide et parc public) intégrant notamment des logements adaptés pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite, avec des activités dédiées.

Compte tenu de l'importance de ce projet et son contexte d'intervention, la Commune a organisé une procédure de concertation avec le public. Par délibération en date du 27 octobre 2020, le Conseil municipal a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation dans le cadre des dispositions des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Au vu des éléments de contexte et enjeux, les objectifs poursuivis pour l'élaboration du projet du Quartier de la Gare ont été définis comme suit :

- Assurer l'organisation, la recomposition du secteur avec la réalisation des aménagements et

équipements correspondants, qui participeront au renforcement des liaisons entre gare et centre du village, dans la cadre d'un aménagement durable,

- Assurer une production résidentielle qui répond aux besoins en logements, pour une densité qui ne dépassera pas 50 équivalents logements par hectare (hors zone humide et parc public), pour l'essentiel de typologie T2 et T3. Ces bâtiments à caractère de logements, de résidences inclusives notamment par les personnes handicapées et personnes âgées, devront être en pointe en matière d'environnement : habitat durable de haut niveau qualitatif (type labels HQE ou BDM niveau argent ou or).

Ce seront des maisons individuelles avec jardin, ainsi que des petits collectifs, avec un principe de mixité au sein de l'habitat (mixité sociale et typologique, en réponse aux besoins spécifiques comme avec la présence de résidences inclusives), et également l'implantation d'activités et services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement), en particulier aux abords de la gare ; permettant ainsi de rapprocher les habitants de leurs lieux de travail,

- Valoriser la présence de l'eau sur le site, préserver les zones humides existantes, et organiser une bonne gestion des eaux pluviales, avec y compris la mise en place d'un système de trame verte et bleue permettant l'assainissement du quartier tout en préservant la biodiversité,

- Créer un parc public, partagé, paysagé et inclusif au cœur même du quartier d'une surface d'environ 7 000 m²,

- Assurer des conditions de circulation adaptées y compris pour les modes doux, au sein du quartier et en liaison avec le tissu urbain environnant, en particulier avec la réalisation de deux pistes cyclables Nord-Sud et Est-Ouest.

Cette concertation mise en œuvre a permis de conforter et d'enrichir ce nouveau projet. Par délibération en date du 28 janvier 2021, le Conseil municipal en a tiré le bilan et décidé de poursuivre le projet de cette opération d'aménagement dite du quartier Gare, en intégrant les éléments présentés le périmètre initial avec un certains nombres d'obligations et de recommandations.

Ce projet comporte 2 phases de mise en œuvre et est conçu sur la base du pré programme global prévisionnel de constructions et d'équipements et des orientations d'aménagement indiqué notamment dans la partie 3.3 du document programme.

Dans ce cadre, la consultation a porté sur l'attribution d'une concession d'aménagement sur le périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement. (cf. Plan) pour une durée globale de 7 ans renouvelable une fois. Dans cette durée globale la mise en œuvre du projet sera organisée en 2 phases distinctes et nécessairement autonomes.

Ce phasage est nécessaire pour deux raisons essentielles, d'une part la réalisation et la commercialisation organisée dans le temps dudit projet et souhaité par la collectivité, d'autre part afin d'assurer la maîtrise foncière complète du site et confiée à l'EPF.

La phase 1 correspond à la tranche UNE du traité de concession d'aménagement et s'appuie sur un foncier maîtrisé par l'EPF

La phase 2 correspond à la seconde tranche du traité de concession d'aménagement. Elle pourra faire l'objet d'un avenant à celui-ci sur la base des éléments prévisionnels, financier et calendrier

notamment, rendu définitifs, et développés ci-dessous, selon les évolutions des conditions de mise en œuvre opérationnelle et dans la limite définie par la loi (cf. notamment art. R3135-1 à R3135-10 du Code de la commande publique).

L'aménagement de cette opération d'ensemble devra stratégiquement prendre en compte cette organisation.

Conformément au document programme, les principes prescriptifs du pré programme sont :

?? La construction d'équivalents logements ne dépassant pas les 50 Logements à l'hectare (hors la zone humide et parc public)

?? Majoritairement des petits logements T2 et T3

?? Hauteur limitée à R+3 partiel au cœur du projet et en R+1 aux niveaux des abords du tissu urbain existant

?? L'installation en RDC d'activités compatibles avec l'habitation en complément des commerces existant du centre-ville (1500 à 2000 m²)

?? Des voies piétonnes et deux pistes cyclables

?? Des logements traversant avec des espaces privatifs extérieurs suffisants

?? Préservation des zones humides existantes et de la frênaie

?? Création d'un parc public de 7 000 m² environ agrémenté d'aménagements paysagers, et d'un espace de jeu pour enfants.

?? Création de deux voies structurantes Est-Ouest et Nord-Sud, aménagées pour limiter la vitesse et les stationnements non réglementés

?? Les voies principales seront bordées d'arbres de haute tige

?? Du mobilier pour accrocher les vélos aux niveaux des futurs locaux professionnels

?? Aménagement des ouvrages de rétention nécessaire

?? 40% des logements seront des logements sociaux répartis partout sur l'opération (35% PLAI et 65% PLUS)

?? Une vingtaine de terrains à bâtir d'une surface raisonnable

?? Un projet de résidence inclusive d'habitat inclusif, liée au vieillissement et/ ou à la dépendance et au handicap

?? Répartir des logements inclusifs au niveau de l'opération

?? des stationnements mutualisés

?? habitat durable de haut niveau qualitatif (labels HQE, QDM ou BDM niveau argent ou or)

?? Label ACCEF – Haute qualité d'usage pour tous

Le projet, tel que décrit ci-dessus doit répondre également à la volonté de la Ville d'assurer une mixité fonctionnelle sur le quartier, avec, en outre le programme de logements, l'accueil d'activités économiques tertiaires et de services dans le nouveau quartier à dominante habitat.

L'ensemble du projet des 2 phases représente environ un total de 18 600 m² et 20 000 m² de surface de plancher.

L'opération sera composée de macro-lots et afin d'assurer la mixité sociale de l'opération, la Ville réserve au moins 40 % des logements construits à des produits sociaux.

Ce nouveau quartier se devra d'être à la pointe du développement durable et devra servir de modèle régional d'habitat durable pour les générations actuelles et futures.

Au titre de la production de logements, il est prévu de réaliser l'équivalent de 50 logements par hectare, répartis comme suit :

?? LLS : 40 % (35% PLAI et 65% PLUS)

??Locatif Intermédiaire : 10%

??Accession Sociale ou à coût maîtrisé (référence des revenus du PSLA) : 10% - primo-accession à développer pour répondre aux besoins locaux des jeunes ménages

??Accession Libre : 30%

??Lot à bâtir (maisons individuelles) : 10%

Il est précisé que la réalisation de l'ensemble des logements locatifs sociaux de la phase 1 sera assurée directement par le **bailleur social CDC-Habitat** qui porte un programme de logements locatifs sociaux sur ce périmètre de maximum 3.120 m² de surface de plancher, dont le foncier aménagé devra lui être rétrocédé.

L'ensemble des prescriptions, et recommandations sont détaillées dans le document programme qui a une valeur contractuelle tel qu'annexé au présent traité.

3. Phasage de l'opération et maîtrise foncière par l'EPF

Dans le cadre des conventions passées entre la Commune et l'établissement public foncier PACA, celui-ci s'est vu confié la mission d'acquisition des terrains nécessaire à la réalisation de l'opération, à travers des acquisitions amiables et de l'exercice par délégation de la Commune du droit de préemption urbain. Il a été aussi chargé d'acquérir les biens restant nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation.

Les terrains d'ores et déjà maîtrisés dans ce cadre recouvrent l'essentiel du périmètre de la phase 1 du projet tel que présenté dans le plan de référence du document programme. Certains terrains sont actuellement encore sous promesse de vente et doivent être acquis à brève échéance. Cette maîtrise foncière actuelle figure en annexe 2 du présent contrat de concession.

Cette démarche d'acquisition foncière par l'EPF PACA doit être poursuivie pour compléter la maîtrise foncière, notamment en vue de la mise en œuvre à terme de la phase 2 du projet. A ce titre, la mise en œuvre d'une procédure en vue de l'expropriation des biens restant à acquérir pour la réalisation de l'opération.

Le découpage du projet d'ensemble en deux phases correspond à une cohérence fonctionnelle et à l'avancement de la maîtrise foncière par l'EPF du périmètre de la concession d'aménagement.

La liaison structurante à l'Est sur l'avenue de la République, dépend encore d'acquisitions en cours de négociation.

La stratégie d'acquisition foncière et le phasage de l'opération doivent répondre à des exigences multiples :

??Cohérence et continuité des assiettes d'intervention

??Désenclavement des parcelles et raccordement des réseaux, notamment Eaux Pluviales et Eaux Usées

Le périmètre du quartier Gare est déterminé pour ancrer le mieux possible le projet dans son environnement urbain tenant compte notamment :

?? Des obligations en matière d'assainissement et de gestion du pluvial

?? De son accessibilité et du trafic futur généré et de la DFCI,

?? D'une liaison forte avec la gare et le Pôle d'Echange multi modal

?? De respecter la trame historique qui témoigne de pratiques et d'usages liés notamment à la gestion de l'eau de l'ancienne mare.

Afin d'assurer la cohérence d'ensemble du projet et sa faisabilité, la réalisation du projet en deux phases correspond au découpage en deux secteurs d'intervention, comme suit.

La Phase 1 : A l'ouest du site, ce périmètre représente environ 4 ha.

- 35 528 m² appartenant à l'EPF PACA
- 1 276 m² appartenant à la Commune d'Entraigues sur la Sorgue (BP 136)
- 2 426 m² restant à maîtriser (BP 128)

?? Les accès à l'Ouest (Avenue de la Pléiade) et au Nord (Avenue des Fenaïsons) peuvent être complétés par des accès secondaires à l'Est et au Sud par l'acquisition de trois parcelles supplémentaires.

?? La question de l'assainissement des EP notamment est envisagée en phase 1 en passant sur un espace servant d'exutoire à la résidence de la Pléiade vers la Lône (en fossé ou canal enterré)

?? Au Nord du site, une surface d'environ 1,2 ha, est d'une grande importance stratégique car elle permet de rejoindre le canal des Rochières comme exutoire principal des eaux pluviales. Elle permet également d'assurer une liaison forte avec la gare et le Pôle d'Echanges multi modal

En hypothèse de base selon le plan d'aménagement de référence, la phase 1, correspondante à la tranche une de la concession, repose à ce jour sur une emprise foncière maîtrisée par l'EPF de 35 535 m² (cf. plan à actualiser en fonction de l'avancement des acquisitions).

Pour cette tranche, le montant de cession prévisionnel de cette emprise foncière est de 2 000 000 H.T. pour une réitération de l'acte authentique au profit du concessionnaire au plus tard le 31 décembre 2023.

Ce montant sera intégré au bilan d'aménagement de la phase 1 comme la planification du rachat de ces fonciers qui sera contractualisée dans le traité de concession. Sur cette base les promesses de vente entre l'EPF et l'aménageur valideront ces engagements juridiques.

L'hypothèse de base de la phase 2, selon le plan d'aménagement de référence repose sur une assiette foncière qui restait à maîtriser d'environ 13 000 m² dont le montant prévisionnel global est évalué à ce jour à 1 800 000 € HT.

?? **La phase 2 est déterminée par les connexions urbaines avec le centre du village.** Elle représente environ 1,3 ha sur des tènements fonciers de propriétaires privés.

La maîtrise foncière totale de la tranche 2 est estimée au plus tard en 2024 et repose sur la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique confiée à l'EPF et objet de la convention foncière signée en

2018 entre la Commune et l'EPF.

L'aménageur peut modifier le découpage initial des 2 phases et l'optimiser en tenant compte des contraintes techniques et opérationnelles, tout en assurant une cohérence fonctionnelle d'ensemble, et en veillant à l'équilibre global du bilan de l'opération.

Le prix de cession de l'emprise foncière de chaque phase pourra être réactualisé par l'EPF en fonction du découpage de l'assiette foncière entre les 2 phases et dans un esprit de péréquation indispensable à l'équilibre du bilan global de l'opération.

L'ensemble des terrains maîtrisés par l'EPF PACA seront ainsi rétrocédés au concessionnaire, selon les termes fixés dans le présent contrat de concession.

La Commune maîtrise à ce jour un terrain cadastré **BP 136 pour 1276 m²** au sein du périmètre de l'opération (cf plan). L'aménageur acquerra directement ce terrain auprès de la commune au titre de la participation de celle-ci à l'opération sous la forme d'un apport en nature pour une valeur de **76 000 €**.

4. Autres démarches mises en œuvre :

La Commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue a présenté le 30 décembre 2020 une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale du projet, avec le formulaire correspondant. Par arrêté n°AE-F09320P0298 du 9 février 2021, la DREAL a retiré la décision implicite relative à la demande du quartier gare et portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement. Le projet n'est donc pas soumis à étude d'impact en application des dispositions ci-dessus.

5. Passation de la concession d'aménagement :

En vue de la réalisation de cette opération d'aménagement, la Commune a lancé une procédure pour la passation d'une concession d'aménagement avec publicité et mise en concurrence, dans le cadre des dispositions de l'article L300-4 du Code de l'urbanisme.

Cette passation a été lancée sur la base du périmètre, du programme prévisionnel, et des orientations d'aménagement tels que définis précédemment par la Commune, et selon le régime des contrats de concession, dans lequel le concessionnaire assume le risque économique lié à l'opération d'aménagement.

Par délibération en date du 28 janvier 2021, le Conseil municipal a adopté le dossier de consultation, avec notamment le cahier des charges comprenant le document programme et le règlement de consultation pour la réalisation de cette opération d'aménagement.

Par délibération du même jour, le Conseil municipal a désigné les membres de la Commission ad hoc prévue par les dispositions de l'article R300-9 du code de l'urbanisme. Il a aussi désigné Monsieur le

Maire comme personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention en application de ces mêmes dispositions.

Au terme de la procédure de passation avec publicité et mise en concurrence mise en œuvre, par délibération en date du 28 avril 2022, le Conseil municipal, sur proposition de Monsieur le Maire et au vu des avis émis par la Commission ad hoc, a choisi le concessionnaire et approuvé le projet de contrat de concession d'aménagement, avec ses annexes, pour la réalisation du nouveau quartier Gare. Le groupement HORS CHAMP – AMETIS a ainsi été désigné en qualité de concessionnaire et a constitué à cet effet la SAS LA CLAIRIERE domiciliée 28 Boulevard Limbert 84000 AVIGNON qui lui est substituée au titre des présentes

6. Missions de l'aménageur :

Le présent contrat est régi par les dispositions spécifiques des articles L300-4 et R300-4 et suivants du code de l'urbanisme, et en outre par les règles générales applicables aux contrats de concessions définies par les dispositions du code de la commande publique.

Les conditions en sont précisées par les présentes qui fixent les droits et obligations des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant.

A ce titre, par le présent contrat, la Commune concède à l'aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement dite du quartier Gare, à Entraigues-sur-la-Sorgue, dans le périmètre et suivant les objectifs, le programme global de construction et d'équipements, et les prescriptions notamment techniques, urbanistiques et architecturales et environnementales qu'elle a fixés, tels que détaillé dans le document programme annexé au présent contrat, en lui confiant notamment les missions suivantes :

Le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération (espaces publics et équipements publics d'infrastructures de l'opération) prévus dans la concession, il est chargé également non seulement, des études mais aussi de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces travaux et équipements.

Le Concessionnaire en assurera leur financement, conformément aux modalités figurant dans le bilan prévisionnel annexé aux présentes. Le Concessionnaire assumera le risque économique lié à la réalisation de l'opération, conformément aux conditions définies par le présent contrat.

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

Il est par ailleurs précisé que la Commune a considéré la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ce qui implique d'engager l'évolution du document d'urbanisme par une procédure réglementaire appropriée permettant la réalisation du projet

A cet effet, l'aménageur sera associé aux études concernant l'opération et notamment à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme nécessaire.

Nota Bene :

Le concessionnaire a à charge les travaux pour assurer les connexions du quartier Gare aux voiries existantes, la réalisation du réseau de collecte des eaux usées nécessaire à l'opération, ainsi que des ouvrages de rétention pluviale adaptés aux exigences du programme de l'opération. Pour la connexion aux voiries existantes, à savoir les rues Jean Jaurès, République et Route de Sorgues, la requalification des carrefours de connexion du quartier est primordiale à la bonne intégration urbaine de ce quartier neuf.

Le concessionnaire acquerra les biens nécessaires à la réalisation de l'opération auprès de l'EPF PACA qui doit en assurer la maîtrise totale, ainsi que le terrain appartenant à la commune (BP 136). Les conditions notamment financière d'acquisition de ces biens par le concessionnaire auprès de l'EPF PACA sont précisées dans le présent contrat qui sera annexé au compromis de vente en application des règles de calcul de cession des biens portés par l'EPF conformément à son programme pluri annuel d'intervention en vigueur.

Le concessionnaire procédera à la vente des biens aménagés situés à l'intérieur du périmètre de la concession, en assurant le respect par les constructeurs des prescriptions notamment techniques, urbanistiques et architecturales et environnementales définies par la Ville et précisées dans le document programme en annexe 1 du présent contrat de concession.

Il est prévu une durée de la concession d'aménagement de 7 ans reconductible expressément une fois, le concessionnaire devant respecter le phasage en deux temps pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Gare, tel que précisé dans l'offre retenue en annexe du présent contrat de concession.

Le concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation. La présente concession est menée au risque de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies à la présente convention.

Les annexes sont contractuelles et ont une valeur identique.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :
MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

1.1 - En application des textes en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme et des dispositions du Code de la commande publique relatives aux contrats de concession, et dans les conditions déterminées par le présent contrat de concession, le Concédant confie au Concessionnaire qui l'accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Gare, à Entraigues-sur-la-Sorgue, dénommée ci-après « l'opération ».

1.2 - Cette opération d'aménagement est régie notamment par les articles L. 300-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Il est rappelé qu'au titre de l'objet même du présent contrat de concession et pour assurer le contrôle de l'opération, le Concédant doit, au moment de la signature de la concession, avoir approuvé :

- un projet de programme d'équipements publics, un projet de programme global de constructions et le bilan financier prévisionnel correspondant ;
- le montant total des éventuelles participations financières publiques ;

La mise en œuvre de l'opération dont la réalisation est confiée au Concessionnaire au titre du présent contrat de concession est détaillée en annexe n°1 du présent contrat de concession, avec notamment le périmètre, le projet de programme global de constructions et de programme d'équipements publics. Ce programme intègre notamment la réalisation d'environ 223 logements soit environ 22270 m² de surface de plancher (dont 1790 m² d'activités et de services) et un nombre de 369 places de stationnement publics et privés.

1.3. Si la réalisation du programme des travaux objet de la présente convention, tel que décrit en annexe 1, venait à être rendue impossible, du fait de la collectivité concédante ou d'un tiers, un avenant à la présente convention sera à envisager entre les parties pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel, dans la limite de la loi.

ARTICLE 2 - OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de l'opération objet de la présente convention, le Concessionnaire prendra en charge les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération, telles que définies par le présent contrat de concession, avec notamment les missions suivantes, à mettre en œuvre selon le calendrier prévisionnel et les moyens et modalités, documents précisés en annexe du présent contrat de concession :

- a) Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, auprès de l'EPF et de la commune tel que précisés et annexés au présent contrat, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement et nécessaires pour la réalisation de l'opération, ainsi que ceux qui pourraient s'avérer nécessaire pour la réalisation des ouvrages

inclus dans l'opération, situés hors de ce périmètre.

b) Procéder à toutes **études opérationnelles** nécessaires à la réalisation de l'opération, et notamment :

- les études complémentaires techniques, urbanistiques, environnementales et paysagères ;
- l'étude pollution, démolition et déconstruction de l'ancienne usine à engrais chimiques cadastrée BP 613 pour 8719 m².
- d'une manière générale, la préparation des dossiers préalables aux autorisations et déclarations
- restant nécessaires pour la réalisation de l'opération, ou à leur modification, au vu de la législation et de la réglementation en vigueur et relevant de la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire.

c) Gérer les biens acquis à compter de leur prise de possession et jusqu'à leur utilisation pour les besoins de l'opération ; veiller à une bonne gestion de l'occupation des emprises du domaine public ou privé qui lui sont mises à disposition (comme l'impasse des Ferrailles, l'impasse du trou de la grave et aux abords des axes structurants Route de Sorgue, Avenue de la République, Avenue Jean Jaurès) et le cas échéant, à compter de la mise en œuvre de celle-ci, notamment pour la réalisation de travaux VRD et équipements ;

d) Assurer en tant que maître d'ouvrage, **la réalisation de l'ensemble des travaux du quartier**, tels que prévus dans le programme figurant en annexe du présent contrat. Ces travaux comprennent l'aménagement des sols, des bâtiments et des équipements concourant à la réalisation de l'opération, tels que prévus par le présent contrat ; les équipements publics étant destinés à être remis au Concédant, notamment tous les ouvrages et réseaux secs et humides divers nécessaires, ainsi que le parc public paysagé et toutes les voiries publiques internes principales de maillage du quartier avec les voies structurantes existantes autour de l'opération (Route de Sorgue, rue de la République, Avenue Victor Hugo) ou le cas échéant, avec leur accord, aux autres collectivités compétentes, ainsi qu'aux concessionnaires de service public désignés ;

e) Céder les terrains aménagés, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; en dehors d'une vente à soi-même, le concessionnaire doit établir les cahiers des charges de prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales de cession de macro lots et des terrains à bâtir pour maisons individuelles, ou de concession d'usage des biens immobiliers à soumettre à l'approbation du Concédant

f) Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains aménagés dans les meilleures conditions possibles notamment en procédant à la consultation de promoteurs en vue d'opération de constructions, en concertation avec le concédant et dans le respect du cahier des charges de prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales ;

- g) Organiser les cessions de terrains aménagés à charge dans le cadre de règles assurant la publicité et la sélection des candidats selon des principes de transparence et d'égalité de traitement ;
- h) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, sous la responsabilité d'un directeur d'opération, et notamment :
- assurer la coordination des différents prestataires intervenants dans l'équipe
 - assurer la coordination des différents opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs) intervenant pour la mise en œuvre des programmes de constructions ;
 - assurer dans l'intérêt de l'opération le suivi et la coordination de la réalisation des équipements propres qui incombent aux constructeurs,
 - assurer, en concertation avec la Commune, les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement ;
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
 - s'assurer que l'ensemble des intervenants sur l'opération seront respectueux des dispositions du code du travail notamment en ce qui concerne le travail dissimulé
 - 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 du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération. ; participer et animer les comités techniques avec les services de la Commune et de l'EPCI si besoin, ainsi que notamment les comités de pilotage devant la commission d'élus présidé par le Maire.
- i) Délivrer au Concédant les compte-rendu annuels au concédant (CRAC) dans les délais prévus ;
- j) Procéder à la clôture de l'opération conduite dans le cadre du présent contrat de concession et délivrer au Concédant la reddition des comptes cumulés et des conditions de réalisation et d'achèvement de l'opération, au terme de celui-ci.

Ces missions pourront être modifiées et complétées en tant que de besoin par avenant au présent contrat dans les conditions prévues à l'article 8 des présentes.

Le Concessionnaire devra assurer la mise en œuvre de l'opération avec les différentes missions correspondantes telles que définies dans le présent contrat, notamment d'acquisition foncière auprès de l'EPF des terrains qu'il maîtrise pour les besoins de l'opération, d'études et de travaux, de commercialisation, selon un calendrier prévisionnel figurant en annexe 4 le présent contrat de concession,

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT

Le Concédant s'engage, pour sa part, dans les conditions définies par le présent contrat de concession, à :

- a) Céder au Concessionnaire les terrains qu'il détient en propre et à faire céder par l'EPF les terrains maîtrisés par celui-ci, nécessaires à la réalisation de l'opération conformément à la convention foncière signé avec l'EPF et aux règles de calcul du prix de cession ;
- b) Permettre l'occupation des emprises domaniales dont il est gestionnaire, par le Concessionnaire, pour y réaliser les aménagements prévus par le présent contrat de concession ;
- c) Mettre en œuvre les procédures, les demandes d'autorisations et les déclarations administratives, ou à leur modification, nécessaires à la mise en œuvre de l'opération et demeurant légalement de sa compétence tels que la modification du PLU, mise en œuvre de la procédure de DUP déléguée à l'EPF...etc.;
- d) Faciliter l'obtention par l'opérateur des autorisations administratives et réglementaires, la réalisation des équipements publics qui ne relèvent pas de la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ni de la compétence du concédant, et nécessaires à la réalisation du projet relevant de sa compétence ainsi que l'attribution de subventions éventuelles. En cas de non obtention des autorisations dans les délais, de non réalisation des équipements publics, ou de non attribution de subvention d'ores et déjà inscrites au bilan prévisionnel de l'opération, les parties conviennent de se rencontrer afin de définir ensemble une stratégie et le cas échéant adapter le calendrier prévisionnel de l'opération
- e) Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, demeurant légalement de sa compétence, tels que la modification du PLU, mise en œuvre de la procédure de DUP déléguée à l'EPF...etc.;
- f) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire et la reddition complète par celui-ci des comptes et des conditions de réalisation et d'achèvement de l'opération ;
- g) Procéder, le cas échéant, à la désignation du Concessionnaire en tant qu'organisme relais pour les subventions liées à l'opération ou mettre en place les moyens nécessaires pour que les subventions allouées directement au Concédant pour la réalisation de l'opération soient reversées au Concessionnaire ;
- h) Délibérer annuellement sur le compte rendu annuel soumis par le Concessionnaire et se prononcer tout autre document devant lui être soumis pour avis ou approbation aux termes de la présente concession.

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

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Concédant la notifiera au Concessionnaire la présente convention, signée des deux parties en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'État la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est de 7 ans reconductible à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée expressément une fois par les parties en cas d'inachèvement de l'opération à poursuivre, tel que prévu par la présente concession, par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus, dans les limites définies par la loi.

La concession d'aménagement expirera à la date de constatation de l'achèvement de l'opération à mettre en œuvre dans le cadre la présente concession, si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un protocole conclu entre les parties constatera alors cet achèvement.

Le présent contrat de concession ne pourra pas être renouvelé par tacite reconduction.

En cas d'impossibilité réglementaire, nonobstant l'adaptation du PLU, à réaliser l'opération, la présente concession d'aménagement pourra devenir caduque, après concertation entre les parties,

En cas de recours à l'encontre du permis d'aménager, les parties se rencontreront pour envisager la suite à donner à la présente concession.

La Concession d'Aménagement expirera également à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions (cf. articles 2 et 3) de l'aménageur et de la Collectivité si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant signé entre les parties constatera cette expiration anticipée.

ARTICLE 5 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

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

Par droits d'auteurs, il convient uniquement d'entendre droit moral de l'auteur et non le droit patrimonial.

Le Concessionnaire s'engage à faire insérer en ce sens, dans les contrats qu'il conclut pour

les besoins de la présente opération, une clause réservant le droit d'usage libéré de toute contrainte au profit du Concédant, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public concernés, sans que cela ne puisse occasionner au concédant une quelconque indemnité financière à raison de cet usage.

ARTICLE 6 – ASSURANCES

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

Il communiquera sans délai une copie des polices d'assurance souscrites à la suite de la signature des présentes et pour les années suivantes au 1er janvier.

ARTICLE 7 – GOUVERNANCE

7.1 Comité de Pilotage

Afin d'assurer un suivi permanent du déroulement l'opération concédée, le Concédant s'engage à constituer un comité de pilotage de l'opération présidé par le Maire ou son représentant.

Ce comité de pilotage sera composé des personnes suivantes :

- des représentants du Concédant ;
- des représentants du Concessionnaire ;

Il pourra être adjoint de tous intervenants extérieurs utiles, d'un commun accord des parties. Le concédant pourra se faire aider lors des réunions de ce comité par son AMO

Rôle du comité de pilotage :

- Il assure notamment le suivi des études, des travaux et des opérations de commercialisation conduits par le concessionnaire,
- Il se prononce sur les ajustements qui pourraient s'avérer nécessaire dans l'avancement de la mission de concessionnaire,
- Il propose les évolutions souhaitables du contenu et des modalités de mise en œuvre de l'opération d'ensemble.
- Il valide les composantes ou variantes d'exécution répondant aux souhaits de la Commune.
- Il se prononcera sur les traductions des orientations architecturales et paysagères proposées par le concessionnaire dans le cadre du programme.

Chaque phase de mise en œuvre de l'opération fera l'objet d'une présentation d'étape auprès du comité de pilotage afin de recueillir ses observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion et de l'exécution de l'opération, et/ou de déterminer les évolutions éventuelles nécessaires. Cette procédure de concertation dans le cadre du comité de pilotage est essentielle à la compréhension et à la réussite du projet.

Le secrétariat du comité de pilotage est assuré par le concessionnaire ; à chaque tenu du comité de pilotage sera établi un relevé de décisions qui sera validé par la Commune.

Ce comité se réunira, autant que de besoins et au minimum quatre fois par an, notamment dans le cadre de la présentation des études du projet d'ensemble et des dossiers techniques établis par les prestataires mandatés par le Concessionnaire dans le cadre de ses missions et en général de l'avancement de l'opération d'ensemble (procédures, autorisations, commercialisation, travaux, planning, bilan, ..etc.). Il pourra se réunir aussi à toute demande de l'une ou l'autre des parties.

Le comité de pilotage est indispensable pour une association étroite avec les partenaires locaux à toutes les étapes du projet, de la conception à la livraison de l'opération :

- Phase avant-projet détaillé (APD) : mise en place d'ateliers de concertation d'abord avec les comités technique et de pilotage. Le comité de pilotage validera le projet définitif avant le dépôt de la demande de permis d'aménager

A cette occasion, les représentants du Concessionnaire informeront précisément les représentants du Concédant notamment sur les conditions d'avancement de la mise en œuvre de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées. A ce titre, le Concessionnaire produira les éléments au Concédant au moins quinze jours avant la date de séance du Comité de pilotage qui sera fixée en accord avec le concédant.

Une information du public relative au déroulement du projet sera régulièrement assurée.

7.2 Comité Technique

Afin d'assurer un suivi technique des phases de l'opération concédée, le Concédant s'engage à constituer un comité technique de l'opération présidé par le Maire ou son représentant.

Il fera le lien avec le comité de pilotage, évaluera et orientera les travaux et conditions de mise en œuvre de l'opération.

Ce Comité technique sera composé selon les sujets abordés, des prestataires mandatés par le concessionnaire et des services techniques compétents des collectivités concernées (Commune, Grand Avignon, DDT, Police de l'eau, syndicat...), et de tout intervenant mandaté par le concédant (Assistant à maîtrise d'ouvrage...)

Il se réunira autant que de besoin et à la demande de l'une ou l'autre des parties, et en fonction des phases de réalisation du projet et des thématiques concernées.

Il sera animé par le directeur d'opération du concessionnaire. Son secrétariat est assuré par le concessionnaire.

Il donnera lieu à des relevés de décision systématiques validés par la Commune.

Certains éléments donneront lieu à un examen particulier en comité technique. Ainsi :

- Les dossiers d'avant projets techniques d'aménagement, de travaux et d'équipements à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, avec leur chiffrage prévisionnel, devront être présentés, avant tout début d'exécution, au Comité technique, sans préjudice de l'accord requis du Concédant et, le cas échéant, des services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés devant reprendre les équipements publics une fois ceux-ci réalisés.
- Les projets de cession, de concession ou de location des terrains à construire par le Concessionnaire aux opérateurs, avec le cahier des charges correspondant, devront être présentés, avant tout engagement, au Comité de technique.
- Les projets de dossiers de déclaration ou demandes d'autorisation d'urbanisme des opérateurs auxquels le Concessionnaire envisage de céder, de concéder ou de louer les terrains commercialisés, devront être soumis pour avis, avant leur dépôt, au Comité technique.
- Phase appel d'offres de travaux : avant le lancement de l'appel d'offres, consultation du comité technique pour valider les ultimes précisions techniques apportées lors de la rédaction du dossier de consultation des entreprises. De même, la « charte pour un chantier à faibles nuisances » (jointe aux marchés de travaux afin d'être opposable à toutes les entreprises) sera rédigée en concertation avec le comité technique.
- Phase préparatoire du chantier : association du comité technique à la préparation du chantier pour la définition exacte des règles et des besoins : éventuelles autorisations de voiries, branchements de chantier, mise en œuvre de la « charte pour un chantier à faible nuisances », choix du matériel à poser...
- Au long du chantier : organisation de visites du chantier avec le comité technique pour les différentes grandes phases de celui-ci : fin du gros œuvre, fin du clos et couvert, logement-témoin, fin du cloisonnement, pré-réception des travaux et transmission des comptes rendus des réunions de chantier chaque semaine aux membres du comité technique
- La phase de livraison : elle nécessite une coordination avec le comité technique. Un dossier DOE (document d'ouvrages exécutés) sera également délivré à la commune pour un meilleur suivi technique dans le temps.

PARTIE II : MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 9 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES ET EMPRISES

9.1- Biens immobiliers de la Commune :

Le Concédant s'engage à céder au Concessionnaire les terrains qu'il détient en propre nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Le transfert de propriété, avec subrogation à ce titre dans les droits et obligations du concédant, intervient à la date du paiement des biens et de l'établissement de l'acte authentique.

Le Concédant s'engage aussi à permettre l'occupation, par le Concessionnaire, des emprises domaniales dont il est gestionnaire, et nécessaire à la mise en œuvre de l'opération, notamment en vue de la réalisation des travaux et équipements prévus par le présent contrat de concession.

L'occupation des emprises domaniales donnera lieu à la délivrance d'un titre d'autorisation et sera précédée d'un procès-verbal établi de manière contradictoire entre les parties constatant notamment leur consistance matérielle et état.

9.2- Biens immobiliers acquis directement par l'EPF :

La Commune et L'EPF ont conclu une convention afin que celui-ci assure la maîtrise des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, par voie amiable, et l'exerce par délégation du droit de préemption urbain ou par voie d'expropriation.

Certains terrains ont d'ores et déjà été acquis par l'EPF, tel que précisés sur le plan cadastral en annexe. L'EPF assura la poursuite des acquisitions de terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, si besoin par voie d'expropriation et engagera les procédures y afférentes selon le calendrier prévisionnel détaillé en annexe des présentes.

Ainsi, au titre du présent contrat de concession, les parties conviennent en particulier de l'acquisition par le concessionnaire auprès de l'EPF PACA qui en sera propriétaire dans le cadre d'un portage pour le compte du concédant, des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération, tels que désignés en annexe du présent contrat de concession.

Le prix des biens immobiliers à acquérir auprès de l'EPF PACA en phase 1 s'élève à un montant de 2 000 000 € HT qui tient compte du prix de revient des acquisitions foncières et des frais d'études, de portage, des frais notariés, des taxes financières et les frais éventuels d'entretien tels que définis dans la convention signée entre l'EPF PACA et le concédant. Ces conditions ainsi que l'échéancier prévu au titre des rétrocessions par l'EPF PACA seront précisés ultérieurement ainsi que les modalités de calcul du prix de cession. Ce prix de cession tient compte également d'une minoration foncière de 1 000 000 € au titre du fond SRU pour la partie sociale du programme de logements locatifs sociaux de la 1^{ère} tranche opérationnelle du projet, tel que précisé au 17.2.2 ci-après.

Le prix des biens immobiliers à acquérir auprès de l'EPF PACA en phase 2 s'élève à un montant de 1 800 000 € HT qui tient compte du prix de revient des acquisitions foncières et des frais d'études, de portage, des frais notariés, des taxes financières et les frais éventuels d'entretien tels que définis dans la convention signée entre l'EPF PACA et le concédant. Ces

conditions ainsi que l'échéancier prévu au titre des rétrocessions par l'EPF PACA seront précisés ultérieurement.

L'EPF PACA participera à une minoration de la cession foncière dans le cadre de l'attribution d'une participation de l'Etat au titre du « fond friche » pour un montant de 1 000 000 €.

Le transfert de propriété, avec subrogation à ce titre dans les droits et obligations du concédant, intervient à la date du paiement des biens et de l'établissement de l'acte authentique.

9.3- Suivi et contrôle des opérations foncières

De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions, cession immobilières et autres opérations immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au Concédant. Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du Concédant.

ARTICLE 10 – REALISATION DES ETUDES, TRAVAUX ET EQUIPEMENTS - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS

10.1. - Dans le cadre des dispositions de l'article L300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, tels que précisés en annexe de la présente concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

Le Concédant sera tenu régulièrement informé de l'avancement des études, des travaux et équipements dans le cadre de l'article 7 sur la gouvernance du projet et conformément notamment à l'organisation des Comités de pilotage et des Comités Techniques.

Le Concessionnaire s'engage à participer à toute réunion demandée par le Concédant ayant pour objet le suivi des missions mises en œuvre par le Concessionnaire, dont les études, travaux et équipements, l'examen de points problématiques particuliers, la préparation de l'information du Conseil Municipal et du public et de l'examen du projet par les autorités compétentes.

10.2. Réalisation des études, dossiers règlementaires et cahier des charges de cession de terrains :

Le Concessionnaire devra assurer l'ensemble des études et dossiers règlementaires nécessaires afin de présenter les demandes d'autorisations et de déclarations inhérentes à la réalisation de l'opération (notamment au titre des dispositions issues de la loi sur l'eau DLE, ...).

Le Concédant validera dans un premier temps les études pré-opérationnelles correspondantes au niveau avant-projet sommaire, avec le chiffrage prévisionnel, pour l'ensemble des voiries et réseaux gérés par les différents concessionnaires, des traitements

paysagers, aménagement du parc public et hydrauliques... afin de permettre un passage à la phase Pro.

Le Concessionnaire devra établir en tant que de besoin les projets de cahiers des charges de cessions, de concession ou de location de terrains, dans le respect des prescriptions techniques, architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposent en tout état de cause aux constructions.

L'ensemble de ces missions devra être assurée dans le strict respect des conditions définies dans le plan programme et conformément à son offre retenue, annexés au présent contrat. (Voir annexe – programme proposé)

10.3. Restitution des études et dossiers / engagement des procédures :

Le Concessionnaire s'engage à produire et communiquer au Concédant l'ensemble des études et dossiers susmentionnées au plus tard dans un délai maximal de 6 mois suivant la signature du présent contrat de concession d'aménagement par les parties, et la signature de la PSV.

Les documents devront être transmis au Concessionnaire en 2 exemplaires papiers dont 1 reproductible, et sur support informatique, par envoi avec accusé de réception. Un panneau AO représentant le projet à destination du public, sera fourni pour toute restitution à usage d'exposition, de réunion publique, de séminaire ...

Le Concessionnaire fera part de l'avancée des études à travers les instances de gouvernance visées à l'article 7.

Si le Concédant n'exprime pas de désaccord sur les études, projets et dossiers présentés au vu des conditions prévues pour la réalisation de l'opération, le Concessionnaire :

- engagera les procédures qui lui incombent en tant que maître d'ouvrage, dans le respect du calendrier prévisionnel annexé aux présentes, avec notamment les deux phases distinctes de mise en œuvre opérationnelle,
- suivra l'instruction des déclarations ou demandes d'autorisation auprès des administrations intéressées,
- et procédera, après validation du Concédant, aux modifications et mises au point significatives qui pourraient éventuellement être demandées par les administrations.

10.4. - Les travaux, bâtiments et équipements à réaliser, dont la maîtrise d'ouvrage incombe au Concessionnaire pour la mise en œuvre de l'opération, font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) avec leurs chiffrages prévisionnels établi(s) au vu des principes tels qu'ils sont définis pour la réalisation de l'opération d'aménagement avec les prescriptions notamment techniques prévus en annexe du présent contrat de concession, outre celles requises par les lois et règlement ainsi que par les services gestionnaires.

Ceux-ci sont soumis pour validation au Concédant et, le cas échéant, aux services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. La validation du Concédant sur les avant projets techniques est

requis avant tout début d'exécution.

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

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets.

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

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

10.5. – Information du public :

Le Concessionnaire sera en charge, en concertation préalable avec le Concédant, de l'information du public concernant le projet d'aménagement, durant toute la durée du présent contrat de concession d'aménagement.

Sous le contrôle du Concédant, les tâches de conception et d'impression d'affiches, de panneaux d'exposition seront à la charge du Concessionnaire, qui inscrira ces dépenses au bilan de l'opération.

Le Concessionnaire s'engage également à présenter le projet à la population et à fournir les éléments textuels et graphiques pour la communication du projet sur le site internet ou publications du Concédant.

Le Concédant s'engage à mettre à disposition ses outils d'information: site internet, moyens de distribution, moyens et outils d'affichage, salles d'exposition et de réception du public...

ARTICLE 11 – MODALITÉS DE PASSATION DES CONTRATS D'ÉTUDES, DE MAÎTRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX PAR LE CONCESSIONNAIRE

Conformément à l'article R300-12 du Code de l'urbanisme, lorsque le concessionnaire n'est pas soumis au code de la commande publique, quelle que soit la valeur estimée du besoin, les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre ou de travaux que le concessionnaire passe pour l'exécution de la concession sont conclus selon une procédure dont il détermine librement les modalités en fonction de la nature et des caractéristiques du besoin à satisfaire, du nombre ou de la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi que des circonstances de l'achat.

Dans ce cas aussi, conformément à l'article R300-13 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire informe le concédant, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 12 – PROGRAMME ET EXÉCUTION DES EQUIPEMENTS ET TRAVAUX

12.1 – Dans le cadre des dispositions de l'article L300-4 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements qui lui incombent au titre de la présente concession, dit « programme des équipements et travaux », et s'assure de leur parfait achèvement dans le cadre du calendrier prévisionnel indiqué en annexe du présent contrat de concession. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

12.2. – Ce programme des équipements et travaux, avec le schéma d'aménagement correspondant, dont le concessionnaire doit assurer la réalisation, conforme au document programme et à son offre détaillée en annexe du présent contrat de concession d'aménagement. Certains ouvrages concourant à la réalisation de l'opération n'ont pas été inclus dans ledit contrat.

Ce programme détermine notamment la nature et les caractéristiques techniques de ces équipements et travaux, la personne publique destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la collectivité concédant ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités, et leurs conditions de financement.

Pour rappel, s'agissant d'ouvrages relevant de la compétence du Concédant ou autres collectivités tels que le Grand Avignon, le SITTEU (syndicat intercommunal de traitement et de transport des eaux usées)..
ils demeurent assujettis à l'accord de ceux-ci sur le principe de la réalisation de ces ouvrages, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation éventuelle au financement.

Aucune modification de ce programme ne saurait être apportée à l'opération sans que le Concédant, voire également les autres collectivités ou groupements de collectivités concernés, n'en aient délibéré au préalable, pour ensuite faire l'objet d'un avenant adaptant à ce titre les conditions du contrat, dans les limites définies par la loi.

12.3. – Il appartient au Concessionnaire d'établir ou de faire établir, sous son contrôle le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que tout soit mis en œuvre au regard des échéances du calendrier prévisionnel. Dans l'hypothèse où des prescriptions nouvelles seraient de nature à affecter le calendrier prévu, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser ensemble la situation afin, le cas échéant, de convenir des nouvelles dates d'échéances.

Le Concédant et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents sont autorisés à suivre les travaux et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. Les travaux d'aménagement et de construction quel qu'ils soient ne pourront se dérouler les dimanches et jours fériés, sauf en cas de retard ou de contrainte technique justifié auprès du comité technique et après autorisation expresse délivrée par le concédant.

L'aménageur veille à ce que les constructions imposent eux-mêmes ces obligations à leurs propres co-contractants.

Le Concédant et ses services compétents, ainsi que toutes personnes qu'il désignera (AMO de la Commune..), auront communication de la part du Concessionnaire de toutes les pièces contractuelles et documents afférents à l'exécution des travaux que ces derniers solliciteront, sous un délai de 15 jours au plus tard à compter de la réception de leur demande, sous peine notamment de pénalités telles que prévues par le présent contrat de concession.

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

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

Le concédant pourra mettre en œuvre un contrôle technique durant les travaux réalisés par le concessionnaire des équipements publics qui lui reviendront.

12.5. - Le Concédant autorisera par ailleurs le Concessionnaire à occuper son domaine public ou privé, pour les besoins de la réalisation de l'opération, notamment les travaux, bâtiments et équipements prévus par le présent contrat de concession qui incombent au Concessionnaire et dont il a approuvé les avants projets et plans d'exécution. Il en est de même des terrains acquis par l'EPF pour les besoins de l'opération et non encore rétrocédés au Concessionnaire.

12.6. - Par ailleurs, le Concessionnaire doit, dans l'intérêt de l'opération, assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements propres qui incombe aux bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés pour les projets d'aménagement ou de construction.

ARTICLE 13 – INDEMNITÉS AUX TIERS

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. De même que le cas échéant les indemnités versées par les assureurs seront inscrites en recettes au bilan de l'opération.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du Concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive. Le concédant ne pourrait être impacté des recours des tiers, le concessionnaire en fera son affaire personnelle.

ARTICLE 14 – PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS -

COMMERCIALISATION - MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

14.1 – Le projet de programme global prévisionnel des constructions de l'opération défini par le Concédant et sur lequel le Concessionnaire s'est engagé au titre du présent contrat de concession d'aménagement est détaillée en annexe des présentes.

Au titre notamment des objectifs d'intérêt général notamment en matière de mixité sociale par l'habitat poursuivis dans le cadre de l'opération, le Concessionnaire devra assurer une valorisation des terrains ne dépassant pas les plafonds des prix pour le logement locatif social qu'ils soient construits le cas échéant en VEFA ou en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux désignés. Il est de même pour les logements aidés intermédiaires destinés aux primo-accédants.

Ces plafonds de prix sont ceux figurant au bilan détaillé de l'opération, joint à l'offre du concessionnaire, et annexé aux présentes.

14.2 - Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage ou de locations soit des utilisateurs (promoteurs), soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, en vue de la réalisation du programme global de constructions de l'opération d'aménagement, selon les conditions définies aux présentes.

La commercialisation des biens immobiliers sera assurée par le Concessionnaire, qui met en œuvre tout moyen utile à cet effet. Cette commercialisation sera réalisée en concertation avec les services du Concédant. Toute expression à l'usage du public (plaquette, affiches, annonces...) devra leur être communiquée préalablement.

Le Concessionnaire assurera également les tâches d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement, en lien avec le Concédant et ses services.

Il devra également mettre en œuvre sur les plans administratifs, juridiques, financiers et fiscaux les contrats de vente, de concession d'usage, de location de biens immobiliers jusqu'à la signature des actes authentiques correspondants.

Le Concessionnaire établit un registre des acquisitions, concessions et prises à bail.

Au terme de chaque année, le Concessionnaire établit un rapport qu'il remet au Concédant l'informant des cessions, concessions d'usage ou locations effectuées pendant l'exercice écoulé et les conditions auxquelles elles ont été conclues, en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme auquel est annexé le registre visé à l'alinéa précédent.

14.3 - Suivi et contrôle des projets de cession, de concession ou de bail des terrains à bâtir par le Concessionnaire

Les projets de cession, de concession ou de bail des terrains à bâtir par le Concessionnaire

sont présentés pour avis et avant tout engagement, au Comité de pilotage.

Pour chaque projet de cession, concession d'usage ou de location, le Concessionnaire devra rappeler les noms et qualités des acquéreurs éventuels, indiquer le programme de construction envisagé, le prix et les conditions particulières édictées, en justifiant de son adéquation avec programme global des constructions à réaliser sur chacune des phases et des conditions, notamment financières, de mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

14.4 - Cahier des charges de cessions de terrains

Les modalités de cession ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges de cession de terrains (macro lot ou TAB) comprenant les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de la zone, en plus des dispositions légales et réglementaires opposables.

Ce cahier des charges de cession ou de concession d'usage est établi par le Concessionnaire et comprend impérativement, les deux ou trois titres suivants, sans aucune altération possible :

1. 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 est déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation pour cause de l'utilité publique.
2. Le titre II définit les droits et obligations du Concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, paysagères et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le Concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.
3. Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Il est spécifié que le cahier des charges de cession des terrains à l'intérieur de l'opération d'aménagement doit être préalablement visé et approuvé par le Concédant, ou son représentant, et annexé comme tel à l'acte de cession ou de concession, en tant qu'il comprend des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et

environnementales imposées.

Il convient de demander aux constructeurs de s'inscrire dans un programme de labellisation environnementale (BDM or ou argent) et de labellisation des logements adaptés aux handicaps dans l'objectif d'une optimisation fonctionnelle des équipements liés à l'habitabilité du logement, et assurant une praticité des usages dans le respect des engagements du concessionnaire tels que figurant dans les conditions de réalisation du programme définies en annexe du présent contrat.

Dans le cadre des labels de constructions qui seront mis en œuvre, les constructeurs et autres intervenants devront respecter de critères liés au développement durable, à la minimalisation de l'empreinte carbone.

14.5 - A l'expiration de la concession d'aménagement, les biens acquis et détenus par le Concessionnaire au titre de la réalisation de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus ou qui n'auraient pas pu faire l'objet d'une promesse de vente, peuvent être repris en pleine propriété par le Concédant qui bénéficie à ce titre d'un droit prioritaire de rachat. Dans ce cas, il les acquiert dans les conditions prévues par le présent contrat de concession, sauf accord exprès des parties pour qu'ils soient cédés autrement.

ARTICLE 15 – RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

15.1 - Les ouvrages ou parties d'ouvrages qui seront réalisés en application du présent contrat de concession et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au Concédant au fur et à mesure de leur parfait achèvement avec les emprises foncières correspondantes, et ce sans frais,

15.2 Le Concédant et toute personne mandatée par lui-même doit être associé à toutes les opérations de réception et de remise d'ouvrages.

Dès l'achèvement des équipements, le Concessionnaire doit inviter le Concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages, lesquelles feront l'objet d'un procès-verbal établi de manière contradictoire entre les parties. Le Concessionnaire notifiera au moins 15 jours à l'avance au Concédant son invitation à constater cet achèvement et à prendre livraison des équipements.

Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du Concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. Le Concédant, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence du Concessionnaire.

15.2 - Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application du présent contrat de concession et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que le Concédant ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par le Concédant.

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

15.3 - Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant 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.

15.4 – L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements prévus aux plans et descriptifs entérinés par les parties, au plus tard :

- pour les équipements publics et les espaces libres dès leur ouverture au public
- pour les réseaux dès leur mise en exploitation,
- pour les voies et autres ouvrages nouveaux dès la réception,
- pour les réaménagements d'ouvrages existants dès la fin des travaux prévus.

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 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.

15.5 – Le Concessionnaire doit délivrer au Concédant le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE).

A la remise des ouvrages au Concédant, le Concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

1. Descriptif technique de l'ouvrage ;
2. 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 ou par forfait,
 - 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 du Concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
 - Participation éventuellement due par le Concédant selon les dispositions

prévues à l'article 18.3 ci-après, majorée de la TVA.

15.6 - Par ailleurs, à la remise des ouvrages, conformément aux modalités et à peine de l'application des pénalités prévues par l'article 27, le Concessionnaire remettra au Concédant, en 5 exemplaires dont un sous forme de fichiers informatiques, exploitables par les logiciels en version compatible, WORD et PDF pour les documents écrits, et par AUTO CAD et ARCHI CAD pour les plans et documents graphiques, plus un exemplaire au coordonnateur SPS pour la constitution du Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO) :

1. le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) ;
2. les notices de fonctionnement et d'entretien des ouvrages établies conformément aux prescriptions et recommandations des normes françaises en vigueur ;
3. les plans et autres documents conformes à l'exécution des travaux tels que définis dans le ou les contrat(s) de travaux, pliés au format normalisé A 4. Les plans seront également fournis sous forme de fichiers informatiques aux formats susvisés.
4. le document d'arpentage délimitant les emprises afférentes aux ouvrages à transférer à la Commune.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application du présent contrat de concession, ceux-ci sont entretenus en bon état par le Concessionnaire.

Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 15 ci-avant, le Concédant, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien.

Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

PARTIE III : MODALITES FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 17 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

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

Le Concessionnaire intègre dans ce cadre notamment le coût du foncier, des études, des

travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers et notamment les frais financiers, impôts et taxes, et tous les autres coûts nécessaires à l'exécution de sa mission.

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

17.1.1 - Il ne pourra être mis à la charge de l'aménageur que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

Dans ce cadre, le Concessionnaire assurera la remise sans frais aux personnes publiques concernées dont le concédant, les équipements publics qu'il réalise au titre du présent traité.

17.2 – Conformément aux dispositions de l'article R 300-4 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire assume le risque économique lié à l'opération, qui est financée essentiellement par les résultats de l'opération et les ressources propres du Concessionnaire.

17.2.1. – Le Concessionnaire supporte les risques liés notamment aux conditions et compensations environnementales imposées par les autorités compétentes, les recours contre les décisions d'approbation ou d'autorisation administrative nécessaires à la réalisation de l'opération, les aléas relatifs aux conditions d'exécution du programme des travaux qui incombe à l'aménageur, les modifications des conditions financières (conditions d'emprunt, augmentation des frais financiers, évolution de la fiscalité), les aléas relatifs aux conditions de commercialisation des terrains auprès des constructeurs, la prise en charge du déficit opérationnel en fin d'opération.

17.2.2 - Les charges supportées par le Concessionnaire pour la poursuite de 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. Il peut d'ailleurs recevoir des acomptes de ces acquéreurs ou preneurs.

Le Concessionnaire peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure, y compris aux lieux et place du Concédant avec son accord exprès.

Sous réserve de l'accord préalable du Concédant, le Concessionnaire pourra notamment bénéficier, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5-III du code de l'urbanisme, des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application du présent contrat de concession.

Une convention signée par le Concessionnaire, le Concédant 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 le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de

son utilisation.

La présente opération en tranche 1, comportant 40 % de logements locatifs sociaux, bénéficie d'une minoration du prix de cession de 1 000 000 € sur le prix de revient du foncier par l'octroi de fonds SRU EPF attribués par délibération du Conseil d'Administration N° 2020/41 en date du 26 novembre 2020. Le concessionnaire s'engage à justifier auprès du Concédant d'une programmation conforme dans le cadre des autorisations de financement, à défaut, l'EPF se réserve la possibilité de revoir les modalités de détermination du montant desdits fonds.

L'EPF PACA participera à une minoration de la cession foncière dans le cadre de l'attribution d'une participation de l'Etat au titre du « fond friche » pour un montant de 1 000 000 €.

Une participation au titre du fonds SRU de 360 000 euros est inscrite au bilan prévisionnel de l'opération. La Commune s'engage à en faciliter l'obtention au bénéfice de l'opération conformément à l'article 3 de la présente convention. En cas de non obtention de cette subvention, les parties conviennent de se revoir pour reconsidérer l'équilibre de l'opération.

17.3 –Participation du Concédant au coût de l'opération

Outre la vente du terrain communal à l'euro symbolique au concessionnaire, aucune autre participation financière du Concédant à la réalisation de l'opération n'est prévue au titre du présent contrat de concession. Si une telle participation financière se révélait nécessaire, notamment au regard d'une éventuelle évolution du projet à l'initiative du concédant, elle serait intégrée dans le bilan prévisionnel de l'opération par avenant au traité de concession, dans les limites définies par la loi.

17.4 - Le Concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement de l'opération.

17.5 - Le Concessionnaire gère la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux avec les comptes propres du Concessionnaire ou avec un établissement financier.

Les intérêts et frais y afférents seront imputés au bilan de l'opération. Le cas échéant, si le Concessionnaire utilise ses fonds propres pour couvrir ponctuellement les besoins de trésorerie de l'opération, il est autorisé à percevoir et à imputer au bilan de l'opération une rémunération au taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès duquel il sollicite habituellement des fonds.

L'ensemble de ces opérations seront réalisées sans accord préalable du Concédant au mieux de l'intérêt de l'opération mais il devra en être informé au préalable.

ARTICLE 18 – BILAN PREVISIONNEL - COMPTES-RENDUS ANNUELS A LA COLLECTIVITÉ (CRACL)

18.1 - Le Concessionnaire s'engage sur les grands équilibres financiers exposés dans le bilan prévisionnel détaillé dans son offre et joint en annexe.

Le bilan prévisionnel global comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des études et travaux à réaliser par l'Aménageur, les indemnités, les frais financiers et autres frais liés à la réalisation de l'opération, l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « Charges de l'Aménageur » relatives aux missions définies à l'article 2.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, et éventuellement 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.

18.2 - Le Concessionnaire établit un Compte Rendu Annuel d'Activité de la Concession d'aménagement qu'il communique au Concédant pour approbation, en y incluant un compte rendu financier, dans les délais définis par le présent contrat de concession à l'article 18.3.

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 II 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 de concession.

18.3 - Le Concessionnaire devra établir chaque année un compte-rendu financier (CRF) des activités objet du présent contrat de concession.

Il adressera le compte de résultat prévisionnel au Concédant, pour examen, avant le 31 mars de chaque année. Le CRF définitif sera transmis au Concédant, pour examen et approbation, pour le 15 mai au plus tard. Ces documents intégreront les indicateurs élaborés conjointement par le Concessionnaire et le Concédant.

Pour la première année d'exécution, le Concessionnaire procédera à ce Compte Rendu Annuel d'Activités, aux mêmes dates d'échéance que celle figurant à l'alinéa précédent. Pour les années suivantes, le Compte Rendu Annuel d'Activité sera transmis au Concédant avant le 31 mai n+1

Il comportera notamment en annexe :

1. le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, les réalisations en recettes et en dépenses, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser.
2. le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.
3. un tableau des acquisitions, cessions et autres opérations immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé et celles en cours de négociations, accompagné d'un état global du foncier de l'opération.
4. un compte rendu technique relatant notamment les conditions d'exécution de l'ensemble des missions au cours de l'année écoulée (études, travaux,

commercialisation...), les opérations réalisées, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...). Ce compte rendu est assorti de documents graphiques localisant les opérations matérielles réalisées dans le périmètre de l'opération et en dehors de celui-ci ;

5. 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,
6. le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 17.2, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé. Il est rappelé que le Concessionnaire est tenu légalement de rendre compte de l'utilisation des subventions aux personnes publiques qui les ont allouées.

Le Concessionnaire tiendra à disposition du Concédant à sa demande l'ensemble des pièces comptables retraçant les conditions de réalisation de l'opération au titre du présent contrat de concession.

Ce rapport respecte les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et les précédentes.

18.4 - Le Concédant a le droit de contrôler les documents fournis. A sa demande dûment formalisée, ses agents et tout organisme désignés par lui peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité et autres documents nécessaires à leur vérification.

18.5 - Ces documents seront soumis à l'examen de l'organe délibérant qui se prononcera par un vote dans les trois mois suivant la communication ou, le cas échéant après les résultats du contrôle diligenté par le Concédant.

18.6 - A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le Concessionnaire, le Concédant peut décider, y compris sur proposition du concessionnaire, une modification du programme pour un motif d'intérêt général dans les conditions admises par la loi, 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 le Concessionnaire pour cette modification seront pris en charge par le Concédant.

ARTICLE 19 - GARANTIE

19.1. - Garantie d'emprunt :

La gestion des emprunts par le concessionnaire s'effectuera conformément aux règles régissant les concessions « aux risques de l'aménageur », dans la limite édictée par les textes en vigueur et après accord de l'assemblée délibérante.

Il n'est pas prévu que la Commune garantisse les emprunts contractés par l'aménageur pour

la réalisation de l'opération. Le concessionnaire s'engage à ne pas solliciter de garantie d'emprunt au concédant

19.2. - Garantie financière d'achèvement :

Le Concessionnaire devra, avant toute promesse de vente, de location ou de concession de terrain, et avant toute vente, location ou concession de terrain à l'intérieur d'une phase, avoir conclu avec l'une des personnes morales visées au présent article, une convention portant garantie financière d'achèvement des travaux, bâtiments et équipements qu'il réalise sous sa maîtrise d'ouvrage, prévus au dossier de réalisation et ce pour chaque phase.

Cette intervention peut prendre la forme :

- soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au Concessionnaire ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit du Concédant et des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution,
- soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers le Concédant et les futurs attributaires de lots, solidairement avec le Concessionnaire, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Une copie de cette convention sera communiquée au concédant dans les huit jours suivant sa signature.

Les garanties résultent de l'intervention, soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, soit d'une société de caution mutuelle. La garantie financière d'achèvement sera accordée par le Crédit Agricole PACA, selon lettre d'intention dudit établissement bancaire d'ores et déjà communiquée au concédant.

Ces garanties seront données sans bénéficiaire ni de division ni de discussion. Elles prennent la forme :

- soit d'un engagement d'avancer au concessionnaire ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement ; il est dans tous les cas, stipulé que le concédant aura le droit d'exiger l'exécution dudit engagement ;
- soit d'une convention de cautionnement au terme de laquelle la caution s'oblige envers le concédant, solidairement avec le concessionnaire, à l'achèvement des équipements ou versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Les versements effectués par l'établissement garant seront toujours réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions des avant-projets, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ou qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'empêche pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les avant-projets.

ARTICLE 20 - MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire est autorisé à imputer forfaitairement ses charges réelles de fonctionnement, évalués à un montant global de 361 000 euros, au compte financier prévisionnel de la concession d'aménagement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du présent contrat de concession. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont appelées dans la présente concession « charges d'aménageur ». Elles sont intégrées dans les différents postes du bilan de l'opération correspondants.

Ces charges d'aménageur permettent de couvrir les différentes tâches qu'il doit assurer ses missions prévues par le présent contrat de concession au titre des moyens humains et matériels que l'aménageur s'est engagé à mettre en œuvre pour assurer la réalisation de sa mission, tel que précisé en annexe du présent contrat

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

PARTIE IV : MODALITÉS 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, le Concessionnaire demandera au Concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant.

ARTICLE 22 : RACHAT – RÉSILIATION – DÉCHÉANCE – RÉSOLUTION

22.1 - Résiliation simple – Rachat

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

Le Concédant devra justifier les motifs d'intérêt général en cause. Cette décision ne pourra intervenir qu'après que le concessionnaire ait été à même de présenter ses observations. La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée au concessionnaire.

22.2 - Résiliation pour faute – déchéance

En cas de manquement grave ou répété de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat de concession, 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.

Le Concédant pourra solliciter la déchéance du concessionnaire, notamment en cas de fraude ou de malversation, ou si ce dernier, sauf cas de force majeure :

- retarde ou interrompt durablement ou de manière répétée la réalisation de l'opération d'aménagement au risque de compromettre les objectifs et les conditions de réalisation prévues ;
- manque de manière particulièrement grave ou répétée à ses obligations contractuelles, notamment à ses obligations relatives à la concertation avec le concédant, aux conditions de commercialisation des terrains,
- n'a pas à sa disposition, ou n'aura pas à sa disposition en temps utiles, des fonds nécessaires pour assurer la mise en œuvre des missions qui lui sont confiées au titre des présentes.

Lorsque le Concédant considère que les motifs de la déchéance sont réunis, il adresse une mise en demeure au concessionnaire l'invitant à se conformer aux obligations définies par la concession et à mettre immédiatement fin à la situation de manquement visé ci-dessus, et à présenter le cas échéant ses observations, dans le délai de trente jours, sauf cas d'urgence.

Au vu de la réponse ou à défaut, passé ce délai de trente jours, le Concessionnaire peut alors, selon les éléments de la situation, prononcer la déchéance par décision de l'organe délibérant, prise sur le fondement d'un rapport circonstancié et d'une analyse juridique et financière des conséquences d'une déchéance.

Dès la transmission du projet de délibération, le Concédant prend toutes mesures qu'il estime utiles pour assurer la poursuite de la réalisation de l'opération dans des conditions optimales aux frais, risques et périls du concessionnaire.

En cas de déchéance, le concessionnaire ne pourra prétendre à aucun droit à indemnité et ce, sans préjudice par ailleurs des indemnisations que pourraient lui réclamer le Concédant.

22.3 - Résiliation d'un commun accord :

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

L'une des parties peut notifier une demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autre partie qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. A défaut de réponse dans ce délai, la demande est considérée comme rejetée par cette autre partie.

22.4 Autres cas de résiliation :

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur, ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

ARTICLE 23 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

En cas d'expiration de la concession d'aménagement, à terme ou anticipé pour quelque motif que ce soit, du seul fait de cette expiration, il sera fait application des modalités ci-après définies.

23.1- Les équipements, espaces et ouvrages, avec les emprises foncières correspondantes, ayant vocation à devenir publics et 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 selon les modalités prévues à l'article 15 ci-avant.

Le Concédant en poursuivra la réalisation.

23.2 - A l'expiration du présent contrat de concession, au terme contractuel prévu ou anticipée pour quelque motif que ce soit, l'ensemble des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus pourront devenir la propriété du Concédant qui dispose ainsi d'un droit prioritaire de rachat, sauf droit de priorité légal au profit d'un tiers.

A ce titre, le Concédant doit se manifester dans le délai maximal de trois mois suivant la demande de reprise de ces biens avec la mention de l'ensemble des conditions requises par le Concessionnaire, ou le cas échéant le mandataire judiciaire désigné, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut, de réponse dans ce délai, le Concédant est réputé avoir renoncé à sa faculté de rachat avec droit de priorité. Dans le cas où le Concédant a notifié sa décision de reprise de ces biens, il procède donc à leur acquisition.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières, le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale, en prenant en compte la valeur indiquée dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 18, ou en cas de contestation par les parties au vu notamment du dire d'expert, et en tout état de cause au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat (avis du Domaine sur la valeur vénale).

A cette fin, à l'expiration de la concession d'aménagement, il est donc procédé sans délai à la saisine de l'autorité compétente de l'Etat en vue d'obtenir préalablement son avis sur la valeur vénale des biens.

En cas de désaccord persistant, les parties devront cependant saisir la juridiction compétente.

Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié.

23.3 – En toute hypothèse, l'expiration du présent contrat de concession ne pourra affecter les terrains et leurs accessoires qui, au jour de l'expiration, auront été revendus par le Concessionnaire ou fait ni l'objet d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente.

23.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le Concédant ne sera pas tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission. Ils demeurent soumis à bénéfice de discussion, le Concédant ayant une simple faculté de reprise, avec subrogation, selon l'intérêt général et les possibilités définies par la loi ; et ce sans qu'aucune demande indemnitaire ou appel garantie puisse être élevée à l'encontre du Concédant pour le préjudice subi, sauf cas de résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général.

La liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture. Le Concédant ne pourra se prononcer qu'une fois les conditions de reprise définies de manière précise et exhaustive.

En tout état de cause, le Concessionnaire fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Gare, objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant 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 du Concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, le Concédant serait tenu de mettre à la disposition du Concessionnaire, 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.

En cas de reprise des engagements par le Concédant, celui-ci 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.

23.5 – En cas de disparition du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération avant sa disparition seront remis au Concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme des équipements publics.

En contrepartie de la remise de ces biens par le Concessionnaire au Concédant, celui-ci versera au successeur ou à la liquidation du 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 26.3 ci-après.

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

A l'expiration du présent contrat de concession, le Concessionnaire opère la reddition des comptes et la délivre au concédant. Il est procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

24.1 - Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation. En cas de subrogation, le Concessionnaire procède aux opérations suivantes : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif. Dans tous les cas, il est procédé à l'arrêté des comptes et au règlement final du solde de la concession d'aménagement.

L'imputation des charges du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du présent contrat de concession est prévue à l'article 20.

Le Concessionnaire n'aura pas le droit à d'indemnité spéciale de liquidation.

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

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, l'opération d'aménagement du quartier Gare étant ou non achevée, le Concessionnaire 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 du quartier Gare à la date d'expiration du contrat, et d'où il résultera le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du Concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement

redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

24.2.1 Solde d'exploitation

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

- En PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, 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 au Concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 24.4.

- 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'il s'est engagé à verser et les imputations du Concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération et les dettes aux fournisseurs.

24.2.2 Solde des financements repris par le Concédant

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

- En RESSOURCES :

- Le capital restant dû, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par le Concédant, notamment en exécution de sa garantie.

- En EMPLOIS : Les créances à recouvrer sur les ventes ou produits.

Le Concessionnaire doit au Concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts, dans où le cas où ils seraient repris par le Concédant dans les cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu ou cas de déchéance prononcée à ses torts, et dans les autres cas, seulement si le solde des financements est positif.

24.3 - Indemnités pour cessation anticipée

24.3.1 - En cas de rachat ou de résiliation pour motif d'intérêt général de la concession

d'aménagement

Le Concédant devra en outre au Concessionnaire une indemnité correspondant aux sommes évaluées à hauteur des pertes subies, calculées sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

24.3.2 En cas de déchéance prévue à l'article 22.2

Le Concessionnaire n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation.

Il n'y aura lieu qu'à arrêter les 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 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 seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le Concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par le Concédant, 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 résultat d'opération

A l'échéance du présent contrat de concession, les parties seront amenées à constater le résultat de l'opération (excédent ou déficit).

- En cas de solde d'exploitation négatif : s'agissant d'une opération d'aménagement aux risques et périls du Concessionnaire, il assume seul le déficit de l'opération ;
- En cas de solde d'exploitation positif : le Concessionnaire conserve le bénéfice de l'opération,
- S'il est constaté une augmentation de la marge nette hors taxe sur le chiffre d'affaire hors taxe au-delà de 10 % de marge, les bénéfices que pourrait dégager l'opération seront répartis alors à part égales entre le concessionnaire et le concédant.

Cette répartition fera l'objet d'une présentation détaillée par le Concessionnaire au sein de l'organe délibérant de l'autorité concédante (l'ensemble des pièces justificatives étant bien entendu à la disposition du Concédant ou de l'un de ses représentants).

En cas de contestation sur ce point uniquement, les parties conviennent de réaliser une première phase de conciliation en faisant appel conjointement à un tiers spécialisé. Toutefois, dans l'hypothèse où aucun accord ne pourrait être trouvé au-delà du délai de six mois à compter de la date de la présentation au sein de l'organe délibérant du concédant,

les parties conviennent de saisir le juge compétent.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - EXÉCUTION DU CONTRAT – ÉVOLUTION

25.1 - Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, notamment pour le Concessionnaire, conformément à sa note méthodologique jointe à son offre, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

25.2 - Les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions d'exécution du présent contrat pour apprécier l'opportunité dans l'intérêt général et pour conforter la réalisation de l'opération, d'adapter ses conditions de mise en œuvre voire son programme, 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 notamment du compte-rendu annuel au concédant (CRAC). En cas d'accord des parties, ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat, dans les limites définies par la Loi.

En cas d'accord des parties, les différents éléments de l'opération définis aux articles 1, 2, 3 et 4 ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant, dans les limites définies par la loi.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition du Concessionnaire acceptée par le Concédant dans l'intérêt général et de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques extérieures aux parties, dans les limites définies par la loi et sans dénaturer le régime du présent contrat de concession d'aménagement dans lequel le Concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération d'aménagement.

Ces modifications ne peuvent intervenir que dans le respect des conditions définies par les articles L3135-1 et R3135-1 à R3135-9 du Code de la commande publique.

25.3 - Par ailleurs, conformément à l'article L3135-2 du Code de la commande publique, lorsque le Concédant apporte unilatéralement une modification au contrat, le Concessionnaire a droit au maintien de l'équilibre financier du contrat.

Ainsi, les modifications du présent contrat de concession ou les sujétions dans son exécution pouvant être imposées par le Concédant donnent lieu à une compensation financière par ce dernier au compte de l'opération s'il est établi qu'il en résulte une perte ou un manque à gagner pour le concessionnaire, dans les limites définies par la loi.

ARTICLE 26 - INTÉRÊTS MORATOIRES

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 moratoires dans les conditions définies pour les contrats de concession par le Code de la commande publique.

ARTICLE 27 – MANQUEMENTS - PÉNALITÉS

En cas de faute grave commise par le Concessionnaire ou de mauvaise exécution répétée de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge compétent.

Le Concessionnaire supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour ses fautes ou tout fait engageant légalement sa responsabilité dans l'exécution de ses missions.

Dans le cas où le Concessionnaire n'exécute pas le présent contrat dans les délais et conditions prévus et sauf si le retard est dû à un cas de force majeure, une cause légitime, ou est imputable à l'Administration, le Concédant peut le mettre en demeure de procéder à leur exécution dans un délai raisonnable. A défaut d'exécution, la Collectivité cocontractante pourra, à titre de pénalités procéder à la résiliation de la convention et / ou demander réparation de son préjudice.

Par ailleurs, après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, le paiement des pénalités suivantes pourra être exigée par le Concédant au Concessionnaire sans préjudice de toute possibilité de résiliation pour faute des présentes liée à un manquement grave ou répété aux obligations suivantes :

ARTICLE 28 – DOMICILIATION

Pour l'application des présentes, les parties élisent domicile :

- pour le CONCEDANT : en Mairie,
- pour le CONCESSIONNAIRE : en son siège social.

Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application du présent contrat seront versées par virement sur le compte bancaire spécifique indiqué par ce dernier, qui doit être exclusivement lié à la réalisation de l'opération d'aménagement objet du présent contrat.

ARTICLE 29 – COMPENSATION – NULLITE RELATIVE

Toutes les créances et les dettes acquises et définitives 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, notamment celles figurant à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruine l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 30 - DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution du présent contrat de concession, le Concedant désigne son président en exercice, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour le représenter et notamment pour donner la validation par le Concedant des avant-projets et des remises d'ouvrage qui le concerne. Le Concedant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 31 – MODALITES DE TRANSMISSION DES DOCUMENTS

Sauf stipulation contraire des présentes, les transmissions de documents entre les parties prévues par le présent contrat de concession s'opéreront par voie électronique, par courriel avec accusé de réception à l'adresse électronique de contact que celles-ci s'indiqueront mutuellement en début d'exécution des présentes.

ARTICLE 32 – RÉGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation du présent contrat de concession, à défaut d'accord dans un délai de soixante jours (60) décomptés à partir d'un échange de courriers en recommandé avec accusé de réception, le différend sera porté devant le Tribunal administratif de Nîmes.

ARTICLE 33 – LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : document programme
ANNEXE 2 : Emprise parcellaire
ANNEXE 3 : Bilan prévisionnel
ANNEXE 4 : Planning prévisionnel
ANNEXE 5 : Mémoire technique de l'offre
ANNEXE 6 : Typologie des logements
ANNEXE 7 : Implantation des stationnements

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour le Concessionnaire

Pour le Concedant

ANNEXE 1

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS - COMMERCIALISATION - MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

L'opération d'aménagement du QUARTIER GARE d'Entraigues sur la Sorgue porte sur un total de 5 hectares pour 223 logements (22270 m² SDP) dont :

- 116 logements libre principalement en T2-T3-T4-T5 (Collectif, Collectif hybride, Individuels)
- 77 logements LLS inclusif (Collectif, Collectif hybride, Individuels)
- 16 logements en accession sociale (Collectif hybride, Individuels)
- 16 terrains à bâtir avec cahier des charges (Casanova...)
- 1790 m² de surfaces commerciales et activités
- 369 stationnements

Le projet sera porté constitué par le groupement des sociétés HORS CHAMP ET AMETIS qui se sont engagés à constituer une société spécifique dénommée SAS LA CLAIRIERE dont le siège sera situé au 28 boulevard Limbert en Avignon (84000) détenue par HORS CHAMP ET AMETIS à parts égales

Elle revendra les macro-lots aux sociétés de promotion immobilière HORS CHAMP et AMETIS en respectant un même cahier des charges selon présentation faite dans la partie technique du dossier.

Elles établiront une convention s'assurant d'une construction avec le même architecte-urbaniste FRANCOIS KERN, la même équipe de maîtrise d'œuvre, une même grille de commercialisation et ainsi permettre un projet architecturalement et commercialement cohérent avec les besoins de la commune.

Les bilans d'aménagement sont dans l'annexe 3

L'opération d'aménagement représente au total 223 logements sur 5 hectares :

CHIFFRE AFFAIRE	8.029.774 € HT
RESULTAT	429.529 € soit 4,57%
COUT AMENAGEMENT (inclus BET)	4.961.335 € HT
COUT FONCIER	3.800.000 € EPF
PARTICIPATION FONDS FRICHE	1 000 000 €
COUT FINANCIER FINAL	2 800 000 € (incluant la parcelle CALIMA)
APPORT EN NATURE BP 136 COMMUNE	76 000 € (inclus dans le bilan en recettes et dépenses)
PARTICIPATION FONDS SRU 2	360 000 € (en attente de confirmation)
TAXE AMENAGEMENT PROMOTION	610.613 €
PFAC GRAND AVIGON	264.405 €
PARTICIPATION CONTAINERS	60.000 €

La phase 1 d'aménagement représente 3,7 Hectares pour un total de 162 logements (36841m2 SDP)

Elle représente un chiffre d'affaires de 5,9 M€ HT pour un résultat de 0,25 M€ HT soit 4,30%

Le cout d'aménagement représente 3,6 M€ HT (incluant les études)

Le cout du foncier est de 2,06 M€HT EPF (incluant frais de notaire)

Le cout du foncier BP123 communal est de 1€. Elle est considérée néanmoins comme un apport en nature par la commune d'un montant de 76 000 €

La phase 2 d'aménagement représente 1,2 hectare pour un total de 61 logements (5870 m 2 SDP)

Elle représente un chiffre d'affaires de 2,12 M€ HT pour un résultat de 0,17 M€ HT soit 5,04% avant impôts

Le cout d'aménagement représente 1,2M € HT (incluant les études)

Le cout du foncier est de 1,8 M € HT pour l'EPF (éventuellement -360.000€ SRU) soit 1,44 M€ (incluant les études)

En cas de non d'obtention de cette subvention, les parties conviennent de se revoir pour reconsidérer l'équilibre de l'opération.

Une subvention de l'Etat au titre du Fonds Friche de 1 000 000 € sera déduite du cout foncier

La société d'aménagement procédera à la rétrocession de l'ensemble des parties dites publiques, constituées des voiries, du parc arboré, de certaines poches de stationnements.

Les prix de vente de la charge foncière SDP moyen est de 400€/m2 pour la partie libre

Les prix de vente de la charge foncière SDP moyen est de 350€/m2 pour l'accession sociale

Les prix de vente de la charge foncière SDP moyen est de 300€/m2 pour la partie LLS Inclusif

Les prix de vente de la charge foncière SDP moyen est de 300€/m2 pour l'activité

Les prix de vente des LOT A BATIR sont de 120.000 € par parcelle d'environ 400 à 500 M2

BILAN PROMOTION IMMOBILIERE

Le bilan « promotion immobilière » pour l'ensemble du QUARTIER GARE phase 1 et phase 2 représente :

CHIFFRE AFFAIRE	42.194.025 € HT
RESULTAT	2.370.702 € soit 5,62% avant impôts
COUT CONSTRUCTION	33.052.706 € HT
COUT FONCIER	7.113.357 €
(Hors lot à bâtir déjà commercialisés dans la phase aménagement)	
TAXE AMENAGMENT PROMOTION	610.613 €

Une demande d'exonération de Taxe aménagement les logements LLS PLAI sera demandée pour la part communale et éventuellement sur les locaux d'activités.

Le prix du m2 est de 3183€ TTC pour la partie libre

T2 de 45 à 47m2 incluant stationnement et un espace privatif terrasse de 8 à 14m2 à 152 000€ à 159.000 € TTC

T3 de 62m2 incluant stationnement et un espace privatif terrasse de 8 à 14m2 à 179.000 €

TTC

T4 de 72m2 incluant stationnement et un espace privatif terrasse de 8 à 16m2 à 220.000 €
TTC

Le logement LLS Inclusif bénéficie d'un prix de vente de 2000€ HT/m2/surface utile
La Caisse des dépôts et HANDITOIT se portent acquéreurs de l'ensemble des logements LLS
Inclusif, qui seront gérés par HOMNIA, DOMANI ET HANDITOIT

Le logement à accession sociale ou couts maitrisés bénéficie d'un prix de 2250€/m2/SHAB

Ces prix de sortie des logements sont justifiés par la qualité intrinsèque de l'aménagement, résolument tournée vers la qualité de vie, l'humain, l'éco-quartier, l'économie énergétique, l'environnemental, le volet paysagé qui favorisera un lieu de résidence, d'échange unique dans le bassin du Grand Avignon.