

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023 N° 2023/867

ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE

TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE COGOLIN

ANNEXE 1 :

Périmètre de l'opération

Commune de Cogolin - SAGEP

PERIMETRE DE LA CONCESSION :

Il est reporté sur les deux plans joints (plan Est et plan Ouest)

La concession est donc multisites :

Le site Cantarelle :

Ses limites passent par le boulevard Michelet, le passage du cœur, la montée saint Roch, la rue Blanqui, la rue Carnot.

La rue Carnot, dans sa totalité est comprise dans le périmètre.

Le site de la Place de la Mairie :

Ses limites passent par rue du général de Gaulle, la rue du 8 mai 1945, la rue Gambetta et au nord la mairie.

Le Site de Mendès France :

De part et d'autre de la rue François Pelletier, il s'agit du parking existant.

Le Site de Clémenceau :

Ses limites passent par l'avenue Clemenceau, la rue du stade, il comprend notamment la parcelle 83.

Le site « entrée de ville » :

Il est limité par le rond-point de l'armée d'Afrique, les parcelles 432 et 433.

Le périmètre de la Couverture du Rialet

Ses limites passent par le rond-point d'armée d'Afrique, le boulevard de Lattre de Tassigny. Il comprend notamment les parcelles 242, 342, 290, 293, 300, 301.

Le site du parking de Rialet :

Limité par l'Avenue Sigmond Coulet et rue du Rialet

Le Site de Fontvieille :

Ses limites passent par la rue des mines, le collège Gérard Philipe, il comprend notamment les parcelles 165 et celle de l'actuel centre de tennis de table.

Le site du Yotel :

Ses limites passent par le boulevard des marines, l'avenue Frédéric Mistral (partie ouest)

Il comprend notamment les parcelles 1, 129 et 130.

Le site parking Victor Hugo :

Il se situe sur la place du même nom.

Le site des stades actuels :

Ses limites passent par l'avenue des Muriers, la rue du stade, la rue des canniers.

Le site « Pisan » :

Ses limites passent par l'avenue de la Cauquière, la rue Beausoleil, la rue Héliodore Pisan.

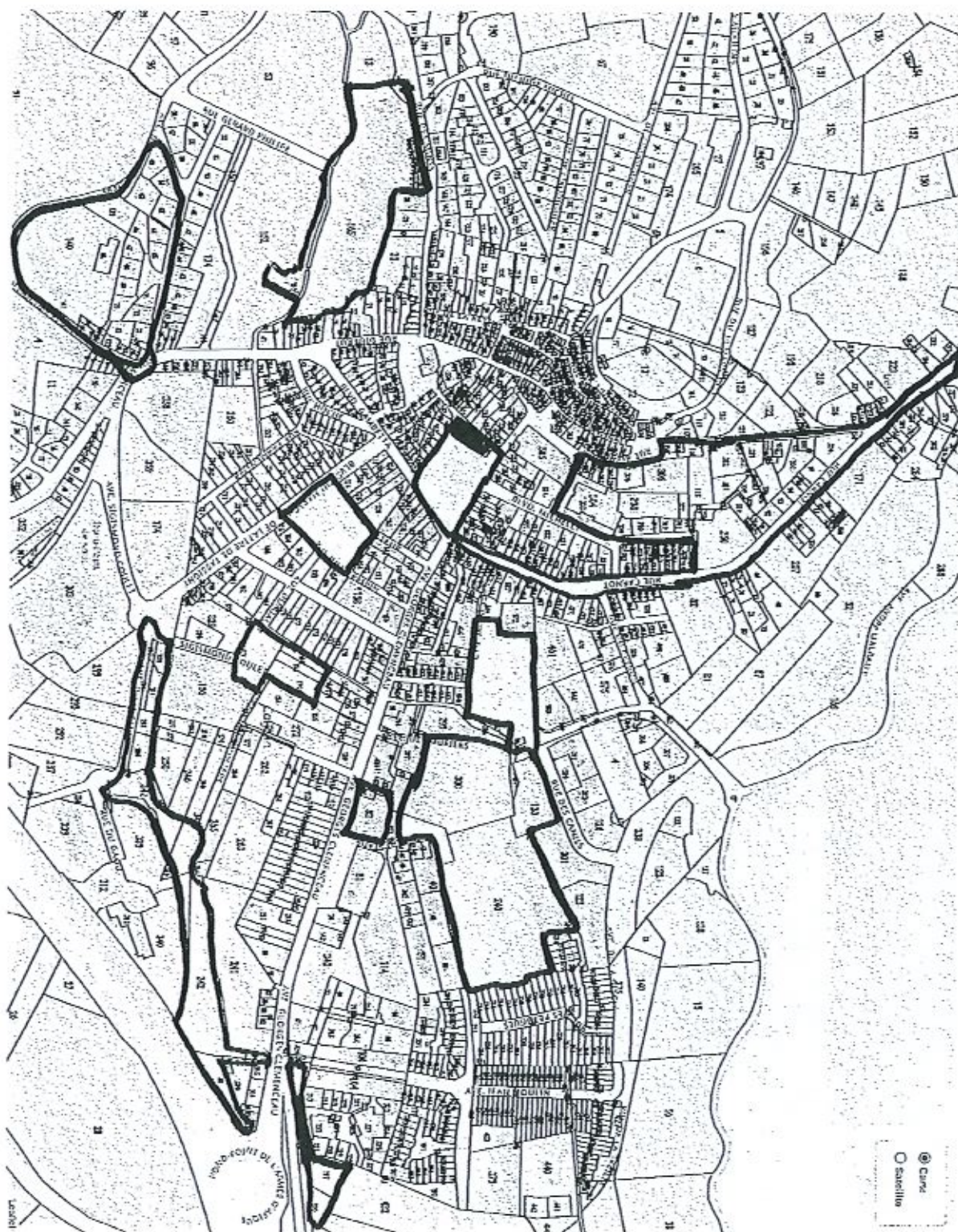
Il comprend le Carrefour Marceau/Beausoleil.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023 N° 2023/867

ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE



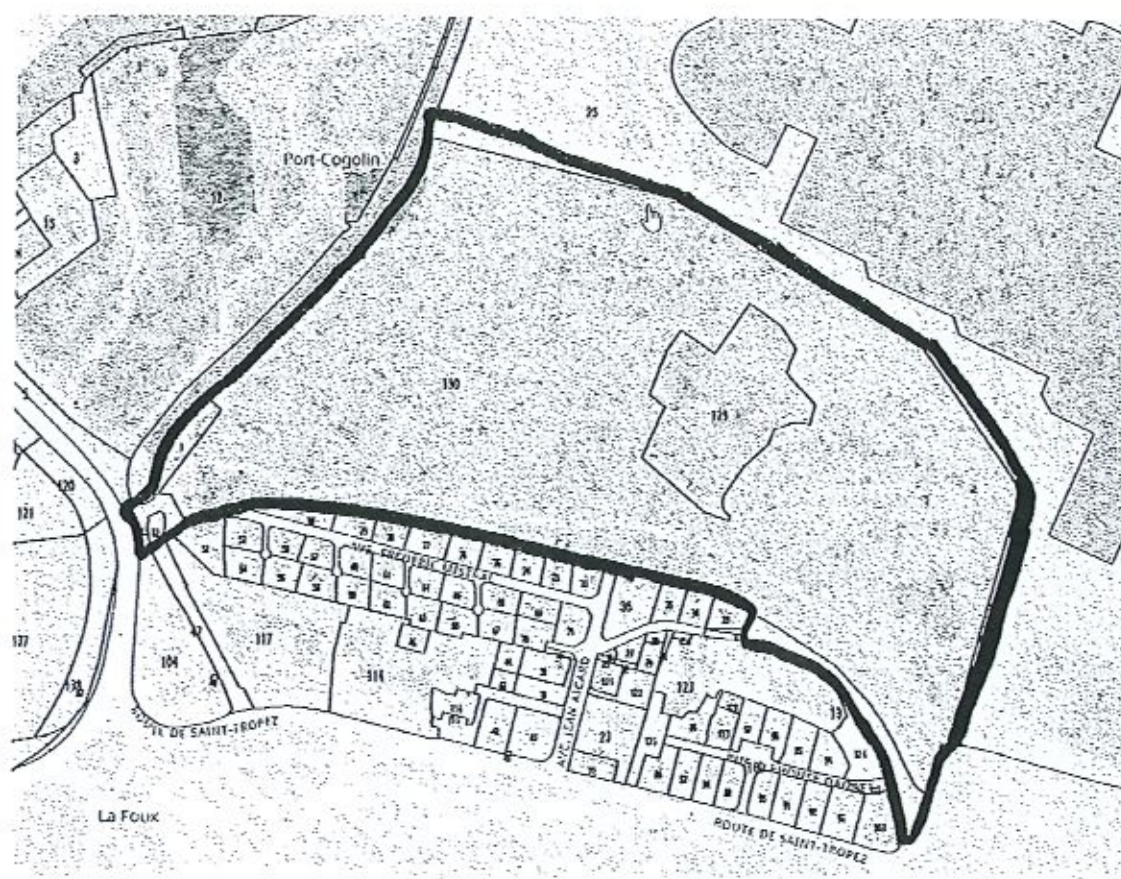
PLAN EST

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023

ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE



PLAN OUEST



OPERATION D'AMENAGEMENT
CONCESSION D'AMENAGEMENT
COGOLIN

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

Entre

La Commune de Cogolin (83) représentée par
date du

agissant en vertu d'une délibération en

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

D'une part,

Et

La Société SAGEP, Société Publique Locale au capital de 225 000 Euros, dont le siège social est situé à La Garde, Hôtel de Ville et les bureaux 132 rue Le Corbusier 83130 La Garde,
inscrite au Registre du Commerce de Toulon sous le numéro B788544005

Représentée par son Directeur Général en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société,
en date du 27 juin 2023

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

D'autre part.

SOMMAIRE

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

ARTICLE 19. GARANTIE DES EMPRUNTS [OPTION]	16
ARTICLE 20. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	18
PARTIE IV :	20
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	20
ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	20
ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	20
22.1. Résiliation amiable	20
22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général	20
22.3. Résiliation pour faute - déchéance	20
22.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur	20
22.5. Résiliation de plein droit	21
ARTICLE 23. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	21
ARTICLE 24. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	22
24.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante	22
24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	22
24.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement	23
24.4. Modalités de règlement	24
24.5. Sort du « boni d'opération »	24
PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT	25
ARTICLE 25. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	25
ARTICLE 26. INTERETS MORATOIRES	25
ARTICLE 27. PENALITES	25
ARTICLE 28. PROPRIETE DES DOCUMENTS	26
ARTICLE 29. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	26
PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES	27
ARTICLE 30. DOMICILIATION	27
ARTICLE 31. INTERPRETATION	27
ARTICLE 32. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	27
ARTICLE 33. REGLEMENT DES LITIGES	27
PIECES ANNEXEES	28



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

1. LA COLLECTIVITE AYANT POUR OBJECTIFS

de mettre en œuvre un projet urbain, et une politique locale de l'habitat permettant en outre d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, d'assurer le renouvellement urbain, de mettre en œuvre les actions découlant du dispositif « Petites Villes de Demain »

a décidé :

par délibération en date du de désigner la SPL SAGEP en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

2. LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT A ETE APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SPL SAGEP EN DATE DU 27 JUIN 2023

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION
DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION**

- 1) En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Projet urbain de COGOLIN », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération en date du

- 2) Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ 59 000 m² de surface de plancher de logements et hébergement, et de façon accessoire, éventuellement 1000 m² de surface de plancher de bureaux, 1000 m² de surface de plancher de commerces avec les places de parkings correspondantes ainsi qu'environ 600 places de parkings publics et une salle polyvalente.

A ces réalisations, s'ajoutent les 19500 m² du secteur Yotel et ses 451 places de parkings (environ).

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

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

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2, 3 et 5 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

- 3) Sont également intégrées dans cette concession, les missions et réalisations liées au dispositif « Petites Villes de Demain ».

Compte-tenu des discussions en cours avec l'Etat et ses partenaires, un avenant au présent traité viendra compléter et préciser les missions correspondantes.

Pour mémoire, ce dispositif prévoit l'accompagnement à la réalisation d'équipements publics, la requalification d'espaces publics, le suivi animation d'une OPAH-RU, la réalisation de la faisabilité d'une opération de restauration immobilière, etc...

ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

- 1) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers

compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

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

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

- o Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- o Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
- o La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
- o Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- o Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

3) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

4) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

5) De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ;

6) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;

7) Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;

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

- o assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- o mettre en œuvre les actions du dispositif « Petites Villes de Demain » ;
- o assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- o assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
- o 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,
- o d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

9) Le suivi de l'Opération est en outre assuré par des instances qui, à différents niveaux, associent les services et les élus de la commune aux services de l'Aménageur.

Elles ont pour objet l'information du Concédant sur l'avancement du projet, la validation de ces différentes phases d'avancement, ainsi que les arbitrages à prendre par le Concédant.

L'Aménageur assurera l'animation technique de ces instances, en lien avec les services la Commune.

L'Aménageur pourra solliciter le Concédant pour l'organisation de réunions de ces instances visant à assurer la réalisation de l'Opération dans les délais impartis, ou à préparer des décisions nécessaires à l'avancement de l'Opération.

Les services de la Commune assureront la programmation des présentations devant les Commissions, et Assemblée de la Commune qui seront nécessaires à la bonne information des élus sur l'opération et à son avancement. Ils pourront solliciter l'Aménageur en tant que de besoin pour préparer et assurer ces présentations.

Ces instances sont les suivantes :

9.1 Un Comité de pilotage :

Le Concédant est représenté au sein de ce Comité par le Maire de la Commune, qui présidera l'instance, ainsi que par les élus et les représentants qui auront été désignés pour y participer. Le Concédant peut convoquer aux réunions toute personne qu'il estime utile.

L'Aménageur est représenté au sein du Comité de pilotage par son Directeur Général ou tout autre représentant qui aura été désigné par ses soins, et peut s'y rendre avec toute personne qu'il estimera utile.

Le Comité de pilotage est mis en place pour assurer le suivi de l'Opération au niveau stratégique et prendre, en tant que de besoin, toutes les décisions nécessaires à son bon déroulement, notamment pour la validation de chaque phase d'avancement de l'Opération.

Ainsi le Comité de pilotage est par ailleurs réuni au moins deux fois par an, selon une fréquence semestrielle dont une fois impérativement avant le 30 mai de chaque année.

Le cas échéant, et à tout moment, le Comité de pilotage peut être réuni sur convocation de l'Aménageur et/ou du Concédant.

L'ordre du jour des réunions du Comité de pilotage est préparé par le Comité de suivi et est annexé aux convocations. Un support de présentation sera transmis aux membres du Comité de pilotage au moins huit (8) jours avant sa tenue qui sera fourni par l'aménageur.

9.2 Un Comité technique

Le Comité Technique, est composé des Directeurs concernés représentant le concédant, du Directeur Général de la SAGEP ainsi que des personnes de leur choix qu'ils peuvent convier aux réunions.

Le comité technique fait un point sur l'avancée opérationnelle du projet, valide les phases techniques et prépare les validations et les arbitrages relevant du comité de pilotage.

L'ordre du jour et les supports de présentation sont préparés par l'aménageur.

Il se réunit régulièrement pour faire un point sur l'avancement du projet *a minima* 4 fois par an sur convocation du concédant ou de l'aménageur.

ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT

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

- 1) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- 2) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;

- 3) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- 4) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, lui conférer les autorisations nécessaires aux projets ;
- 5) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 4, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- 6) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- 7) consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement :
 - o à la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et mettant à la charge d'un ou de plusieurs propriétaires de terrains, d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un ou plusieurs constructeurs une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement.
 - o à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement.
- 8) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

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. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 10 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

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

ARTICLE 5. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

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

ARTICLE 6. ASSURANCES

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

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

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7. MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

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

7.1. Acquisitions amiables

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

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

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

7.2. Droit de préemption

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 1111 et L. 1112 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

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

7.6. Relogement des occupants

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

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

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

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8. PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

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

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

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

ARTICLE 9. MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

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

ARTICLE 10. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

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

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

ARTICLE 12. MODALITES DE CESSON, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

- 1) Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- 2) L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

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

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

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

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

- Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.

- Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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.

- Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra, préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la concession, être approuvé par le Maire de la Ville de Cogolin

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

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

ARTICLE 13. CONVENTIONS D'ASSOCIATION

Sans objet

ARTICLE 14. REMISE DES OUVRAGES

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

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité 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. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

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

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

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

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

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

- 6) A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :
- o Identification de l'ouvrage
 - o Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
 - o]Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16 (point 4) ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 15. ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

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

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION
DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

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

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

- 4) **Participation de la Collectivité au coût de l'opération**

La commune dispose d'une grande partie de l'assiette foncière sur laquelle pourront être réalisées les opérations envisagées.

La commune va céder à l'aménageur ces terrains, dont la valeur sera inscrire tant en dépenses qu'en recettes. L'inscription en recettes se fera sous forme de participation communale aux équipements publics.

Aussi, en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 42 000 000 euros (TVA éventuellement due en sus), dont la totalité au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant, 0 au titre de la participation complément de prix et 0 € au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

- o Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- L'apport par la Collectivité des terrains dont elle est propriétaire compris dans le périmètre de la concession seront apportés à l'opération au fur et à mesure des besoins de l'opération. La valeur sera précisée après évaluation par les services des Domaines .
- 0 euros seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées.

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

- o **Affectation**

Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin, par délibération du Concédant, au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- *de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire*

- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'article 14 (point 1).

- o Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.
- 5) Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.
- 6) L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.
- 7) L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de ϵ ster plus 3 points.

ARTICLE 17. COMPTABILITÉ – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

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

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

- 2) La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.
- 3) A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

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

ARTICLE 18. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES

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

- 1) Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :
 - o en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 (point 4) ci-après.
 - o en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 16 (point 3 et 4) ci-avant.
- 2) Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16 (point 5) ci-avant.
- 3) L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 30 juin de chaque année.

ARTICLE 19. GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

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

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

ARTICLE 20. MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR

- 1) L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- 2) Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :
 - Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2 (point 1), 4 % des dépenses d'acquisitions en ce compris les frais, hors acquisitions auprès de la commune concédante ;
 - Pour les tâches d'études et les tâches administratives prévues à l'article 2 (points 2 et 7), un montant forfaitaire égal à 55 000 euros par an.
 - Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, de gestion financière, 4 % des dépenses TTC, hors rémunérations du concessionnaire et acquisitions.
 - Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2 (point 6), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 4 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
 - Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 95 000 € HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.
- 3) Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17 (point 3) ci-dessus.
- 4) Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au point 2 ci-dessus du présent paragraphe à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.
Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL

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

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16 (point 4) de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

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

ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1. Résiliation amiable

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

22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

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

22.3. Résiliation pour faute - déchéance

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

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

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

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

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

22.5. Résiliation de plein droit

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

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

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

- 1) Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16 (point 4) ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

- 2) En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de

l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

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

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

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

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

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 14 ci-avant.

ARTICLE 24. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

24.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante

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

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20 (point 2) ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 25% de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20 (point 2) ci-dessus.

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

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements. La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

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

24.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

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

24.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

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

EN EMPLOIS :

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

24.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement**24.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur**

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

sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;

sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 20% des sommes prévues à l'article 20 (point 2) dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.3.

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

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

24.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22 (point 3)

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

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

24.4. Modalités de règlement

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

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

24.5. Sort du « boni d'opération »

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

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

PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 25. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

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

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

- 2) Le montant de la participation prévue à l'article 16 (point 4) ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

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

ARTICLE 26. INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 27. PENALITES

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

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL)	50 € par jour de retard
Absence de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire et du cahier des charges de cession de terrains	10 % HT de la rémunération sur la vente considérée

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

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

ARTICLE 28. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 29. CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

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

PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30. DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées ...

SPL (Société d'Aménagement et de Gestion Publique)

Etablissement bancaire : CIC VAR – 48, bd de Strasbourg – 83000 TOULON

N° de compte : 00074611902

Clef RIB : 77

Code banque : 10096

Code guichet : 18574

ARTICLE 31. INTERPRÉTATION

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

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

ARTICLE 32. DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT

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

ARTICLE 33. RÈGLEMENT DES LITIGES

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

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante



Pièces annexées

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Programme global prévisionnel des équipements et constructions

Annexe 3 : Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Annexe 4 : Programme d'équipements à la charge du concédant

Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 6 : Echancier prévisionnel

Annexe 7 : Modalités d'élaboration du bilan



TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE COGOLIN

ANNEXE 2 :

Programme global prévisionnel des équipements et constructions

Commune de Cogolin - SAGEP

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET EQUIPEMENTS.

Le site Cantarelle :

Construction de 12 500 m² environ de SDP, 250 logements, 700 places de parking dont 200 publiques. Aménagement de l'école existante.

Le site de la Place de la Mairie :

Construction de 1 parking semi-enterré, 80 places, environ.

Le Site de Mendès France :

Construction d'une salle de 750 places environ, 250 places de stationnement publiques, 1500 m² environ de SDP (logements).

Le Site de Clémenceau :

Construction de 5 000 m² SDP, 80 logements, 160 places de parking.

Le site « entrée de ville » :

Construction d'un rez-de-chaussée avec 500 m², (locaux commerciaux) et d'un 1^{er} étage Office de Tourisme (50 m²) et jeux pour enfants (450 m²).

Le site du parking de Rialet :

Augmentation des places de parking par création d'un R+1 Végétalisé.

Le Site de Fontvieille :

L'école est conservée, les autres bâtiments seront détruits, pour une extension de l'école.

Sur la partie « tennis de table », au rez-de-chaussée d'un bâtiment à construire, réalisation d'un poste de la police municipale et au-dessus, réalisation de logements.



Le site du Yotel :

Construction de 19 500 m² de logements avec 451 places de parkings.

Le site parking Victor Hugo :

Réalisation d'une place de boules plus grande utilisable en marché et d'un parking sous-sol.

Les stades actuels :

Dans l'objectif de la réalisation d'un grand ensemble sportif à l'ouest de la commune, les stades seront déclassés pour y construire 39 500 m², 1 300 places de parking privés.

Sur le site « Pisan » :

Après déménagement de la crèche, et démolition de la Bastide, construction de bâtiments pour extension de l'école.

En ce qui concerne les voies :

- La voie Carnot, sera mis en sens unique, élargie au niveau des trottoirs, végétalisée, partie cyclable, etc...
- Il sera réalisé le Couverture du Rialet, pour en faire une voie verte
- Le Carrefour Marceau/Beausoleil sera réaménagé

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE



TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE COGOLIN

ANNEXE 3 :

Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Commune de Cogolin - SAGEP



Annexe 3 : Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Le site Cantarelle :

Viabilisation pour permettre la Construction de 12 500 m² environ de SDP, 250 logements, 700 places de parking dont 200 publiques et l'Aménagement de l'école existante.

Réalisation des équipements publics.

Le site de la Place de la Mairie :

Construction d'un parking semi-enterré, 80 places, environ.

Le Site de Mendès France :

Construction d'une salle de 750 places environ, 250 places de stationnement publiques, réalisation des VRD

Viabilisation pour permettre la Construction de 1500 m² environ de SDP (logements).

Le Site de Clémenceau :

Viabilisation pour permettre la Construction de 5 000 m² SDP, 80 logements, 160 places de parking.

Le site « entrée de ville » :

Viabilisation pour permettre la Construction d'un rez-de-chaussée avec 500 m², (locaux commerciaux) et d'un 1^{er} étage Office de Tourisme (50 m²) et jeux pour enfants (450 m²).

Le site du parking de Rialet :



Augmentation des places de parking par création d'un R+1

Végétalisé.

Le Site de Fontvieille :

Destruction des bâtiments définis, viabilisation réalisation des équipements publics, des salles de classes etc...

L'école est conservée, les autres bâtiments seront détruits, pour une extension de l'école.

Viabilisation pour permettre sur la partie « tennis de table », au rez-de-chaussée d'un bâtiment à construire, réalisation d'un poste de la police municipale et au-dessus, réalisation de logements.

Le site du Yotel :

Viabilisation pour permettre construction de 19 500 m² de logements avec 451 places de parkings.

Le site parking Victor Hugo :

Réalisation d'une place de boules plus grande utilisable en marché et d'un parking sous-sol.

Les stades actuels :

Dans l'objectif de la réalisation d'un grand ensemble sportif à l'ouest de la commune, les stades seront déclassés et Viabilisation pour permettre de construire 39 500 m², 1 300 places de parking privés.

Sur le site « Pisan » :



Après déménagement de la crèche, démolition de la Bastide, construction de bâtiments pour extension de l'école.

En ce qui concerne les voies :

- La voie Carnot, sera mis en sens unique, élargie au niveau des trottoirs, végétalisée, partie cyclable, etc...
- Il sera réalisé la Couverture du Rialet, pour en faire une voie verte
- Le Carrefour Marceau/Beausoleil sera réaménagé

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE



TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE COGOLIN

ANNEXE 4 :

Programme des équipements à la charge du concédant

Commune de Cogolin - SAGEP

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE

Annexe 4 : Programme d'équipements à la charge du concédant

La totalité du programme est à la charge du concessionnaire.



TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE COGOLIN

ANNEXE 5 :

Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Commune de Cogolin - SAGEP

CONCESSION D'AMENAGEMENT COGOLIN

BILAN PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

	BILAN PREVISIONNEL CONCESSION	PLAN DE TRESORERIE										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
DEPENSES HT												
ACQUISITIONS ET FRAIS ANNEXES	43 992 000	0	0	22 360 000	10 712 000	10 504 000	104 000	104 000	104 000	104 000	0	0
ETUDES GENERALES	540 000	272 944	69 444	35 444	19 444	18 444	17 444	36 944	16 944	12 444	7 000	33 500
ETUDES ET HONORAIRES SUR TRAVAUX	4 747 728	0	774 940	920 849	1 753 596	648 649	577 474	27 603	13 368	6 250	12 500	12 500
frais de société sur études et tâches administratives	550 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	0
FONDS DE CONCOURS	35 751 750	0	5 913 000	7 035 375	13 441 125	4 845 375	4 297 875	164 250	54 750	0	0	0
	12 100 000	0	0	6 100 000	6 000 000	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS	7 074 344	25 111	466 047	2 554 135	1 970 249	1 090 238	383 557	150 335	142 178	136 131	33 634	122 728
FRAIS DE SOCIETE	2 633 754	13 651	327 327	694 169	1 028 043	270 550	241 247	21 945	14 988	11 671	2 434	7 728
FRAIS DE COMMERCIALISATION	3 130 590	11 460	89 720	1 501 966	752 206	705 638	21 310	13 390	12 190	11 460	11 200	0
FRAIS DE GESTION	150 000	0	19 000	8 000	8 000	4 000	3 000	5 000	5 000	3 000	0	95 000
FRAIS FINANCIERS	930 000	0	0	320 000	160 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	0	0
Frais divers	230 000	0	30 000	30 000	22 000	20 000	28 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
TOTAL DEPENSES	104 755 821	353 056	7 278 431	39 060 803	33 951 414	17 161 707	5 435 350	538 132	386 240	313 826	108 134	168 728
PRODUITS HT												
CESSIONS	62 712 500	0	1 600 000	31 037 000	15 392 000	14 493 500	190 000	0	0	0	0	0
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	62 712 500	0	1 600 000	31 037 000	15 392 000	14 493 500	190 000	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS	42 000 000	0	0	21 500 000	10 300 000	10 100 000	100 000	0	0	0	0	0
PARTICIPATION AUX EGTS PUBLICS	42 000 000	0	0	21 500 000	10 300 000	10 100 000	100 000	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS DE GESTION	100 000	0	0	20 000	10 000	20 000	10 000	25 000	10 000	5 000	0	0
Produits de gestion	100 000	0	0	20 000	10 000	20 000	10 000	25 000	10 000	5 000	0	0
TOTAL PRODUITS	104 812 500	0	1 600 000	52 557 000	25 702 000	24 613 500	300 000	25 000	10 000	5 000	0	0
RESULTAT	56 679	-353 056	-5 678 431	13 496 197	-8 249 414	7 451 793	-5 135 350	-513 132	-376 240	-308 826	-108 134	-16 728
TRESORERIE CUMULEE avant emprunt		-353 056	-6 031 487	13 464 710	2 215 295	8 667 089	2 531 738	1 018 606	642 366	333 540	225 407	56 679
Emprunt		0	6 000 000									
Mobilisation emprunt		0	6 000 000									
Amortissement				3 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000					
TRESORERIE CUMULEE après emprunt		-353 056	-31 487	10 464 710	1 215 295	7 667 089	1 531 738	1 018 606	642 366	333 540	225 407	56 679

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE

BILAN PREVISIONNEL

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE



TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE COGOLIN

ANNEXE 6 :

Échéancier prévisionnel

Commune de Cogolin - SAGEP

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 
ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_19-DE



TRAITE DE CONCESSION

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE COGOLIN

ANNEXE 7 :

Modalités d'élaboration du bilan

Commune de Cogolin - SAGEP



MODALITES D'ELABORATION DU BILAN PREVISIONEL

Le bilan été établi au vu des informations données par la collectivité.

A partir de ces données, la société a appliqué la méthode des ratios, notamment pour l'estimation du coût de la réalisation des parkings publics, de la salle de spectacle, des salles de classe, du réaménagement des rues et des carrefours, etc...

Les honoraires ont été calculés selon la même méthode.

Ont été prévus des honoraires relatives aux différentes procédures administratives qui apparaitront comme finalement nécessaires à la réalisation des opérations.

En ce qui concerne les prix d'acquisition, en attente de l'avis des Domaines, la société a estimé ces prix selon les valeurs du Marché actuel.

En ce qui concerne les prix de revente du foncier, la société a estimé ces prix au vu du PLU actuel et selon les informations communales relatives au futur PLU, les valeurs du Marché actuel et pris en compte la situation de chaque bien, ainsi que les éventuels échanges déjà effectués dans le temps avec des promoteurs.

Ce bilan sera précisé à la suite du lancement des premières études.

Il a été prévu que c'est la collectivité qui percevrait les subventions (« Petites Villes d Demain », etc...).