République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~~

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 7 juillet 2014

~~~~~~

ECOPARC À SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS
CONCESSION D'AMÉNAGEMENT-SIGNATURE DU TRAITÉ DE CONCESSION.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 7 juillet 2014 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés :	M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Christian VILOING, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Michèle LAGACHERIE, Madame Lucie TENA, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Véronique NEIL, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, Mme Monique FLORES suppléant de M. Jean-Claude MARC, M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS
Procurations :	M. Daniel REQUIRAND à Mme Florence QUINONERO, M. Jacky GALABRUN à M. Louis VILLARET, Monsieur Grégory BRO à M. Michel SAINTPIERRE, Madame Viviane RUIZ à Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Patrick LAMBOLEZ à Monsieur Jean-François SOTO, Madame Edwige GENIEYS à Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Bernard SALLES à Madame Béatrice NEGRIER, Monsieur Max ROUSSEL à M. Jean-Pierre BERTOLINI
Excusés :	M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Monsieur Alexis PESCHER, M. Bernard GOUZIN, Madame Amélie MATEO, Mme Anne-Marie BIZEUL, Monsieur Christophe GAUX, Monsieur Olivier SERVEL
Absents :	M. Philippe MACHETEL, Madame Evelyne GELLY, Madame Chantal COMBACAL

Quorum : 25	Présents : 30	Votants : 38	Pour 38 Contre 0 Abstention 0

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1
Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.
Vu que le Conseil communautaire a approuvé par délibération en date du 23 juin 2008 le dossier de création de la ZAC LA GARRIGUE,
Vu que cette ZAC portant sur un périmètre d'environ 11,7 hectares, est située sur le territoire de la commune de Saint-André-de-Sangonis et doit permettre la réalisation **d'un programme prévisionnel** global de constructions comprenant 40 **000 m² de surface de plancher (SDP) d'activités, commerces,** bureaux et services,
Vu que la communauté de communes est actionnaire de la SPLA TERRITOIRE 34 créée par délibération du Département de l'Hérault en date du 11 février 2008 conformément aux dispositions de la loi n°2006-**872 du 13 juillet 2006, en particulier son article 20 codifié à l'article L327**-1 du code **de l'urbanisme, et dispose d'un représentant au sein du Conseil d'Administr**ation de la société,
Vu que cette structure a vocation à intervenir directement pour les collectivités qui la détiennent en vue de réaliser leurs opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme dans le cadre du régime des "prestations intégrées" ou "in house",
Vu qu'à ce titre, les collectivités actionnaires représentées au Conseil d'Administration doivent exercer conjointement sur la société, un contrôle analogue à celui exercé sur leurs propres services,
Vu que ces modalités de contrôle sont définies dans une charte approuvée par le Conseil d'Administration de la SPLA TERRITOIRE 34 le 7 novembre 2011,
Vu que conformément aux dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L. 300-5-2 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes a la possibilité de confier à la SPLA TERRITOIRE 34 la réalisation de l'aménagement de la ZAC LA GARRIGUE dans le cadre d'un traité de concession,
Considérant que l'aménageur interviendra sur un périmètre d'intervention comprenant partie de la ZAC de la Garrigue ainsi qu'une emprise hors ZAC nécessaire à sa réalisation,
Considérant que l'aménageur :
- aura la mission de réaliser l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération, conformément au programme fixé par la CCVH et sous le contrôle de cette dernière ;
- assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, aussi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution ;

- sera chargé d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris le cas échéant par voie de préemption ;
- procèdera à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Considérant que les 40000 m² de SDP envisagés **sur le périmètre de ZAC, l'aménagement du périmètre d'intervention doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des** constructions de 35 000 m² **maximum de SDP à vocation d'activités économiques,**

Considérant qu'un projet de traité de concession d'aménagement pourrait être établi et prévoirait **entre autres, l'apport des terrains appartenant à la communauté de communes sous forme d'apport en nature venant en déduction complète de la participation d'équilibre,**

Considérant que la répartition des risques entre l'aménageur et la communauté de communes s'effectuera conformément à la grille de risques annexée au contrat de concession,

Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- de confier la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de La GARRIGUE sur le périmètre d'intervention défini, à la SPLA TERRITOIRE 34 ;
- **d'approuver** les termes du traité de concession d'aménagement à conclure pour une durée de dix ans, ses annexes et notamment son bilan financier prévisionnel s'établissant en dépenses et en **recettes à 6 096 K€ HT avec une participation d'équilibre de la communauté de communes égale à 1 321 K€** (valeur Juin 2014) pouvant être apportée en nature et en intégralité sous forme de terrains ; le Département apportera également sa participation à hauteur de ce même montant.
- **d'autoriser** le Président à signer ledit traité de concession d'aménagement et ses annexes avec la SPLA TERRITOIRE 34 dont le projet figure en annexe au présent rapport ainsi que tous documents utiles à cette affaire et à effectuer toutes démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 1047 le 10/07/2014 Publication le 10/07/14 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le 10/07/14 **Identifiant de l'acte** : 034-243400694-20140707-lmc168212-DE-1-1 Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET	Le Président de la communauté de communes Communauté de communes Vallée de l'Hérault 34150 GIGNAC Louis VILLARET

COMMUNAUTE DE COMMUNES
VALLEE DE L'HERAULT

SOCIETE PUBLIQUE
LOCALE D'AMENAGEMENT
TERRITOIRE 34

ECOPARC DEPARTEMENTAL DU CŒUR D'HERAULT

« ZAC LA GARRIGUE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

Entre

La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH), dont le siège estsitué **2 parc d'activités de** Camalcé 34150 GIGNAC,représentéparsonprésident en exercice, Monsieur Louis VILLARETautorisé aux fins des présentes par délibération N°..... du conseil communautaire en date du .....

ci-aprèsdénomméparlesmots« laCollectivité »ou« leConcédant »ou« la Collectivité
concédante».

D'unepart,

Et

LaSociétéTERRITOIRE34,SociétéAnonymeaucapitalde710 000Euros, dontlesiègesocialestsituéHôteldu Départementd**el'Hérault,1000rue d'Alco,34087MontpellierCedex4etlesbureauxau**ParcEuromédecineII– Bât. D,109,rueHenri Noguères34 098 MontpellierCedex5,inscriteau Registre duCommerce de Montpellier sous le numéro B 504 714 395,

représentée par son Président DirecteurGénéral, M. VEZINHET, en **vertu d'une délibération duConseil d'Administration de lasociété, en** date du9 mai 2011,

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

D'autre part.

SOMMAIRE

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 6

ARTICLE 1 – **OBJET DE L'OPERATION et INTERVENANTS** 6

ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE 6

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ 8

ARTICLE 4 - **DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT** . 9

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS 9

ARTICLE 6 - ASSURANCES 9

PARTIE II : 10

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA 10

CONCESSION D'AMENAGEMENT 10

ARTICLE 7 – MAITRISE FONCIERE ET MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES 10

7.1 - Propriétés maitrisées par le concédant 10

7.2 - Propriétés maitrisées par la Ville 10

7.3 - Acquisitions amiables 10

7.4 - Droit de préemption 10

7.5 - **Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des** propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession 11

7.6 - **Déclaration d'utilité publique et Arrêté de cessibilité** - Acquisition des biens par expropriation 11

7.7 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières 11

7.8 - Relogement des occupants 11

ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS 11

ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET 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** 14

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES 14

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES 15

PARTIE III : 16

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION 16

DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 16

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS 16

ARTICLE 17 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS 18

ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES 19

ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS 19

ARTICLE 20 - **MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR** ..20
PARTIE IV :..... 23
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 23

ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL
.....23

ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION 23

ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA
CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 24

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA
CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 25
PARTIE V : 28
DISPOSITIONS DIVERSES 28

ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION 28

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES 29

ARTICLE 27 - PENALITES.....29

ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....29

ARTICLE 29 - **CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT** 29

ARTICLE 30 - DOMICILIATION.....29

ARTICLE 31 – INTERPRETATION 30

ARTICLE 32 – REPRESENTANTS DES PARTIES.....30

ARTICLE 33 – REGLEMENT DES LITIGES.....31

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

1. La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault a décidé d'approuver, par délibération en date du 23 juin 2008, le dossier de création de le ZAC « la Garrigue » après avoir tiré le bilan de la concertation du public.

Cette ZAC, à vocation d'activités, poursuit notamment les objectifs suivants :

- **répondre aux demandes d'entreprises désireuses de s'implanter localement**
- proposer des tailles de parcelles variées permettant de toucher un panel le plus large possible **d'activités**
- offrir des services aux entreprises afin de faciliter leur activité

La **ZAC**prévoit plusieurs tranches opérationnelles (cf. les périmètres **d'opération et d'intervention** sont en annexes 1 et 2).

Cette opération **se réalise dans le cadre d'une convention de partenariat pour l'étude et la réalisation de l'ECOPARC Départemental du Cœur d'Hérault,** signée le .....**entre la Communauté de Communes, le Département de l'Hérault et** la Commune de Saint André de Sangonis.

La **Communauté de Communes Vallée de l'Hérault** a décidé également, par délibération de son Assemblée Communautaire, en date du **.....**, déposée en Préfecture, le **.....,** de désigner **la société TERRITOIRE 34** en qualité de **Concessionnaire d'aménagemen**t et de lui confier en application des dispositions des articles L. 300-4 , L. 300-5 et L. 300-5-2 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. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à **mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en Annexes** 4 et5.

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 s'engagera à permettre la mise 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. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de l'Aménageur sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans la Charte d'Actionnaires approuvée par le Conseil d'Administration de TERRITOIRE 34 en séance du 7 novembre 2011et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'Aménageur **s'engage, au titre du présent contrat, sur la base des** documents qui y sont annexés et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession. La répartition des risques entre concédant et aménageur est détaillée en annexe 8**.**

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. La participation du **Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications 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 ET INTERVENANTS

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 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 confie **à l'**Aménageur qui accepte, la **réalisation de l'opération d'amé**nagement de la ZAC « la Garrigue » dite ECOPARC DEPARTEMENTAL DE SAINT ANDRE DE SANGONIS dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par **délibération de l'Assemblée** Communautaire en date du .....

1.2. **Cette opération s'inscrit dans** le cadre des périmètres suivants :

- périmètre de ZAC (annexe 1)
- **périmètre d'intervention (concession d'aménagement)** (annexe 2)
- plan foncier sur **périmètre d'intervention** (annexe 3)

Sur les 40000 **m² de SDP envisagés sur le périmètre de ZAC, l'**aménagement du **périmètre d'intervention doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel** global des constructions de ***35 000*** m² maximum de SDP à vocation d'activités économiques (annexe 4).

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 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 prévisionnel des équipements à la charge du Concessionnaire est détaillé en Annexe 5. Ce programme sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation.

Si le programme prévisionnel des travaux à la charge du Concessionnaire ou ses conditions de financement prévisionnelles tels que décrits en Annexes 5 et 6 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, dans les conditions définies par la grille de risques ci-annexée.

ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

Dès l'entrée en vigueur des présentes :

a) Procéder à :
   - **l'élaboration du dossier de réalisation** sur la totalité de la ZAC
   - toute **autre étude nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement**

b) Procéder aux **acquisitions foncières**conformément au plan foncier (annexe 3)

c) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet,

d) **Démolir** le cas échéant, les bâtiments et/ou équipements existants dont la **démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.**

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.

e) De façon générale, **réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexes** 5 et de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de **l'opération** figurant en Annexe 6.

f) **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 structur**e d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels.** Préparer et signer tous les actes nécessaires. Assurer le suivi des encaissements et des mutations cadastrales. Suivre et diligenter les procédures contentieuses éventuelles.

g) **Négocier les conventions de participation** qui seront conclues entre la Ville de St-André de Sangonis **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.

h) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en **œuvre des éléments du programme de l'opération,**
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou **concessions d'usage des terrains aménagés,**
- 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,
- 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 assureren tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
- **Rendre compte régulièrement à la Collectivité de l'avancement de l'opération** aux cours de réunions de pilotage

i) Sans objet

j) Le cas échéant, **assurer le suivi des recours et contentieux** liés à la mise en **œuvre de la présente concession d'aménagement**

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

2.2 Contrôle de la **Communauté de Communes Vallée de l'Hérault :**

La **Communauté de Communes Vallée de l'Hérault** exercera sur l'aménageur, la SPLA TERRITOIRE **34 le contrôle prévu à l'article 28 de ses statuts** et par la Charte d'Actionnaires dont il est parlé dans l'exposé.

Les modalités de ce contrôle sont prévues dans le présent traité de concession aux articles suivants :

- article 2 : Missions du concessionnaire
- article 7 : **Modalités d'acquisition**
- article 9 : Modalités de passation des contrats et marchés
- article 10 : Exécution des travaux

- article 12 : Modalités de cession
- article 17 : Comptabilité ; comptes rendus annuels

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

En relation avec l'Aménageur, la Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

a) **solliciter l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui** des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés en Annexe 5 **dont le programme sera précisé lors de l'établissement du dossier de** réalisation, 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. Dans le cas où les dits équipements ne seraient pas réalisés dans les conditions notamment financières et de délais prévus, le Concédant assumera les conséquences financières qui en découleraient **pour l'**Aménageur.

b) Sans objet.

c) **s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la** réalisation de l'opération.

d) Sans objet.

e) 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.**

f) apporter les terrains **à l'Aménageur** dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires **à la réalisation de l'opération d'aménagement,** selon les modalités prévues au bilan (annexe 7).

g) Sans objet

h) Accepter la renégociation de la présente convention dans le cadre de la grilles des risques jointe (annexe 8).

i) Acquérir auprès des propriétaires de terrains compris dans le périmètre de la ZAC, **les terrains pour lesquels elle serait mise en demeure d'acquérir en application des** articles L. 311-2 et L. 230-**1 et suivants du code de l'urbanisme (droit de** délaissement).

j) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient **versées à l'**Aménageur les participations financières des 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 des deux derniers alinéas de l'article L. 1523**-2 du code général des collectivités territoriales.

k) Sans objet

l) **prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'**Aménageur.

En relation avec la Ville deSt-André de Sangonis, ci-après dénommée "la Ville", la Collectivité concédante **s'engage, pour sa part, à solliciter l'accord de cette** dernière sur les points suivants :

m) **Le cas échéant, pour que la Ville mette en œuvre dans les 3 mois de la demande de l'**Aménageur, **les procédures nécessaires pour que les documents d'urbanisme en** vigueur sur le secteur concerné permettent la réalisation du projet dans les **conditions prévues au planning annexé et s'attache à ce que l'opération restent** compatibles avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou rectifiés.

n) Pour que la Ville **autorise l'**Aménageur à intervenir sur son domaine public **communal en vue de la réalisation par l'**Aménageur du programme des équipements figurant en Annexe 5.

o) Sans objet.

p) Pour que la Ville **délègue à l'Aménageur, dans le cadre des articles L. 213**-3 et R. 213-1 à R. 213-**3 du code de l'urbanisme, son droit de préemption urbain sur le** périmètre d'intervention de l'opération et transmette à l'aménageur, par mail et par courrier, dans la semaine suivant leur réception les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) des biens situés dans le périmètre du DPU délégué.

q) Pour que la Ville veille à transmettre au Concédant les mises en demeure qui lui sont adressées par les propriétaires de terrains compris dans le périmètre de la ZAC en application des articles L. 311-2 et L. 230-1 et suivants du code de **l'urbanisme (droit de délaissement)**

r) **Pour que la Ville soumette à l'accord préalable de l'**Aménageur les conventions de **participations à conclure avec les constructeurs n'ayant pas acquis leurs terrains de l'**Aménageur en application de **l'article** L. 311-4 dernier alinéa du code de **l'urbanisme et pour qu'elle s'engage à préciser dans ces convention l**e principe du **versement direct de cette participation à l'**Aménageur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE 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 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession 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 – MAITRISE FONCIERE ET MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable à l'acquisition des terrains, conformément à l'article 2 b) de la présente concession d'aménagement.

7.1 - Propriétés maitrisées par le concédant

Le concédant est propriétaire des parcelles issues de son domaine privé dont la liste est reprise en annexe 7.

Le concédant s'engage à apporter lesdits terrains à l'opération d'aménagement comme il est dit à l'article 16.4 de la présente concession. Cet apport sera réalisé dans le cadre de la concession en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de **l'urbanisme, cette disposition prévoyant la possibilité pour le concédant de participer au coût de l'opération d'aménagement sous forme d'apport de terrains.**

L'apport sera constaté par acte authentique et emportera transfert de la propriété desdits terrains au profit du concessionnaire. Ce transfert portera autant sur la propriété pleine et entière de ces parcelles.
Le concessionnaire en deviendra propriétaire dès la signature des actes d'apport et pourra prendre possession des lieux immédiatement.

Les modalités de réalisation de cet apport sont précisées aux articles 16.4 ci-après.

7.2 - Propriétés maitrisées par la Ville

La commune est propriétaire de trois parcelles situées dans le périmètre de ZAC (D1538, D1539 et D1768). Ces parcelles ne doivent pas être acquises. Elles sont destinées à être aménager en partie comme support de voirie.

7.3 - 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 du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

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

7.4 - Droit de préemption

Sous réserve que ce droit lui soit délégué par la Commune de Saint André de Sangonis, sur le **périmètre de l'opération, l'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées** par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

7.5 - 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 **par voie d'avenant** sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

7.6 - Déclaration d'utilité publique et Arrêté de cessibilité - Acquisition des biens par expropriation

Sans objet.

7.7 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières

7.7.1 sans objet

7.7.2 **De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5** du code de **l'urbanisme, l'**Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et **cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la** Collectivité concédante.

7.8 - Relogement des occupants

Sans objet.

ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

8.1 -Les **différents dossiers réglementaires préalables à la réalisation de l'opération définissant notamment le plan d'aménagement, le programme des équipements publics,** le programme global des constructions à réaliser dans la zone, le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnel, seront présentés pour accord au Concédant

8.2 -Les équipements prévus aux articles 2.1-d et 2.1-e 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.

8.2 -Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés par la Collectivité concédante.

8.3 -Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant, les représentants des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

8.4 - 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 selon la grille de risques (annexe 8).

ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement et notamment pour l'attribution des marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux, l'Aménageur **s'engage** à appliquer l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005. Il pourra éventuellement accepter le transfert des contrats des tiers signés par la Collectivité.

Un Elu représentant le concédant est invité, à titre consultatif, à participer aux **Commissions d'Appels d'Offres ou jurys appelés à intervenir dans les procédures de** passation.

ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 -L'Aménageur, dans la limite de sa mission, laquelle est exclusive de toute **responsabilité technique, 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 ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

10.2 -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.

10.3 -Le Concédant autorise **par ailleurs l'**Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexe 5.

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 24.2 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 CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 -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.

12.2 -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. Il est considéré comme acquis en cas de non-réponse dans un délai de un mois à **compter de la réception de la notification qui lui est faite par l'**Aménageur.

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 pourra ouvrir droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

12.3 - 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 hors œuvre nette dont la** construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cessionou de **concession de terrains est établi par l'**Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

1°) 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 desimmeubles 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 approuvée**s par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.

2°) **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.

3°) Le titre III fixe le cas échéantles 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 ZAC être approuvé par le représentant habilité de la Collectivité concédante, **conformément à l'article L. 311**-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

12.4 - Cessions aux collectivités autres que le concédant

L'Aménageur **s'engage à proposer aux maitres d'ouvrages p**ublics compétents ou à leur revendre à première demande, les parcelles aménagées et affectées aux équipements publics qui seront définis dans le dossier de réalisation et ce, au prix fixé dans le bilan prévisionnel annexé aux présentes après avis du directeur des services fiscaux.
Si des collectivités publiques ne souhaitaient pas acquérir ces biens dans le délai de 6 **mois à compter de la proposition de l'**Aménageur, le concédant pourra en faire **prioritairement l'acquisition. A défaut, l'**Aménageur pourra pro**céder, s'il le souhaite, à la** cession des terrains dans les conditions des articles 12.2 et 12.3 ci-dessus passé un **délai de 6 mois. Au terme de ce délai, l'une ou l'autre des parties pourra demander l'application de la clause 21**-4-3 ci-après.

12.5 - 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

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront **établies par l'**Aménageur **en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article** 2.g).

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des **charges de cession de terrain visé à l'article 12 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.**

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

Les dispositions suivantes pourront s'appliquer par tranches opérationnelles :

14.1 -Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente **concession d'aménagement et ayant vocation à revenir 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.

14.2 -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 le concessionnaire d'aménagement en** présence de la collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités et la collectivité concédante sont invitées aux opérations de remise ; **le concessionnaire d'aménagement** leur remet les ouvrages en présence de la collectivité concédante.

14.3 -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.

14.4 - L'achèvement est, au sens du présent article, réputé réalisé 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.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-**ci sont entretenus 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 publiques **compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en** assurent notamment la garde, le fonctionne**ment 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 2270 du Code Civil.**

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION

DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

16.1 - Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération objet du présent contrat, sont couvertes par, en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, puis par les participations dues par les constructeurs, les produits financiers, les **subventions, ainsi que par la participation éventuelle du Concédant, d'autres** collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales telles que ces participations apparaissent sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 17 ou sur chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 18 ci-après.

Les premiers bilans et plans de trésorerie prévisionnels annexés après paraphe au présent contrat (annexe 6), n'intègrent pas **la contribution de l'**Aménageur aux équipements induits.

16.2 – Dans les conditions prévues à l'article 3.r), l'Aménageur peut recevoir des **constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de** calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Ville de St-André de Sangonis et le constructeur sur **proposition de l'**Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2 g) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

Si la Ville de St-André de Sangonis réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget du concédant au coût de l'opération prévue à l'article 16.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

16.3 - 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'il aura à mener en applicat**ion 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.

16.4 - Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la **participation d'équilibre au bilan de l'opération est fixé à** 2 642 **000 € (TVA en sus le cas** échéant).

Elle sera répartie à part égales entre le concédant et le Département, *soit 1 321* ***000 €*** *chacun.*

16.4.1 : les modalités de cette participation sont les suivantes :

- ✓ **Pour le Département, par le biais d'une participation financière en** numéraire qui fera **l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions** budgétaires actualisées

- ✓ Pour le concédant
  - par l'**apport des terrains** dont elle est propriétaire.
    Ces terrains d'une superficie totale de 99 102 m²(voir annexe 7) et valorisés dans le bilan à 1.266 **K€ (évaluation des services des** Domaines restant à réaliser)**, seront apportés à l'opération** dans les six mois de la signature des présentes.
  - Le complément en numéraire qui **fera l'objet de versements par** tranches annuelles définies **en fonction des besoins tels qu'ils** apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées

Les montants de participations seront indexés sur l'indice des travaux publics TP01 tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Journal Officiel par application à la somme due à l'échéancier considéré du rapport :

I/ Io

Dans lequel :

Io = indice .....

I = dernier indice connu et publié au jour de l'échéance considérée.

Dans le cas où le rapport ci-avant se révèlerait négatif, il est expressément **convenu d'accord entre les parties que l'indexation ne sera pas appliquée.**

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.

16.4.2 Affectation

Sans objet

16.4.3 – 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 dans les conditions prévues à l'article 25 ci**-après.

16.5 - 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.

16.6 - L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans les conditions des articles 18 et 19 de la présente convention.

16.7 - Autres participations au coût de l'opération

L'Aménageur peut bénéficier de participations versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics.
216 000 € de subventions de l'Etat sont inscrites au bilan financier prévisionnel (annexe 6).

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

Les fonds propres que la Société pourrait affecter mensuellement pour couvrir les besoins en trésorerie de **l'opération ne peuvent pas donner lieu, annuellement, à** comptabilisation de frais financiers conformément aux principes comptables.

Le coût de ce portage sera évalué sur la base de l'OAT 10 ans – 0,5%. Il fera l'objet d'un calcul extra – comptable donné de façon annuelle et en cumulé dans les CRAC **annuels. Il sera conservé par l'**Aménageur **à l'achèvement de l'opération dans les conditions de l'article 24**-5 ci-après.

ARTICLE 17 - COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et **financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme** et 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.

17.1 - Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-3 du **CGCT, l'**Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1°) le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,

2°) le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,

3°) un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée del'exercice écoulé visé à aux articles 7 et 12 ci-avant,

4°) une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

5°) **le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à** l'article 16.5.

6°) le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres per**sonnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces** subventions et de leur encaissement effectif.

17.2 - 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. Dès communication de ces documents et le cas échéant après résultat du **contrôle diligenté dans un délai de trois mois, le Concédant mettra l'examen de ces documents à l'ordre du jour de la prochaine réunion de** son assemblée délibérante et se prononcera par un vote.

17.3 - 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.

17.4 - Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec lesdispositions de la Charte d'Actionnaires approuvée par le Conseil d'Administration de l'Aménageur le 7 novembre 2011.

ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES 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.

18.1 - L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

1°) **en dépenses**, les études pré-opérationnelles, les acquisitions de terrains et les frais annexes correspondants, les études opérationnelles, le coût des travaux de mise en état des sols, **le coût des travaux d'équipement à la charge de l'**Aménageur visés en Annexe 5 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 9, les indemnités prévues à l'article 11, les taxes diverses, les frais de commercialisation, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.

2°) **en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser,** les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou **groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'**Aménageur **au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les** dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au coursde l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

18.2 - 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 **dans les conditions de l'article** L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de **l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 16.3 ci**-avant et la ou les dates de leur versement.

18.3 - L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie 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 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 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 19 - GARANTIE D'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. **D'accord parties, une autre collectivité pourra se** substituer pour apporter cette garantie en lieu et place de la Collectivité concédante.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivitéconcédante. 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 inscrit à son 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 la Collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

20.1 - 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 CGCT.

20.2 Pour **les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'**Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

20.2.1 Pour la mission de conduite des **études pré-opérationnelles prévues à l'article 2 a) l'**Aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 30 000 **€ HT** valeur avril 2014**en fonction de l'échéancier suivant** :
- 50 % soit 15 000 **€HT à la notification de la présente concession**
- le solde, soit 15 000 **€HT à** la remise par le concessionnairedu dossier de réalisation de la ZAC.

20.2.2 Pour la mission d'**acquisition** prévue à l'article 2 **b), l'**Aménageur aura droit à une rémunération calculée en appliquant au montant des dépenses TTC constatées afférentes aux acquisitions, un taux forfaitaire de 5 %, étant précisé **que les frais annexes aux acquisitions (notaires, frais d'huissiers, avocats,** géomètres, né**gociateurs, etc ...) seront imputés en dépenses au compte de l'opération.**

La rémunération sera imputée à la signature des actes authentiques ou à la **notification du jugement de fixation des indemnités d'expropriation de 1**ère **instance (sous réserve que l'ordo**nnance de transfert de propriété soit rendue exécutoire), une régularisation étant dans ce cas opérée le cas échéant lors de **la notification de l'arrêt devenu définitif de la Cour d'Appel.**

Pour les dépenses d'acquisitions de terrains ou d'immeubles appartenant à la CCVH**l'**Aménageurne percevra aucune rémunération.

20.2.3 Pour les missions de réalisation d'**études**, de **travaux** et **actions diverses** prévues à l'article 2 **c), d) et e), l'**Aménageur aura droit à une rémunération égale à 3 % de l'ensemble des dépenses TTC constatées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 18, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération et **des dépenses d'acquisitions.**

20.2.4 Pour les actions de **commercialisation** prévues à l'article 2. f), outre l'imputation à l'opération des dépenses **payées aux tiers, l'**Aménageur aura **droit, pour les missions qu'il assurera directement, à une rémunération calculée** comme ci-dessous en fonction des montants TTC fixés dans les actes de cessions 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 les autres baux, la rémunération sera égale à deux mois du premier loyer annuel TTC fixé dans le bail, versé à la signature du bail, majoré de 3 **% l'an du**

loyer annuel au titre des frais de gestion de bail, versés au fur et à mesure des loyers encaissés.

- Pour **la commercialisation, lagestion et le suivi administratif, juridique et financier des cessions de terrains**, 3 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, étant précisé que les loyers des baux emphytéotiques ou à construction ou de crédit bail seront pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail. Cette rémunération sera versée :
  - pour 50 % à la signature des actes sous seing privé ; cette **rémunération restera définitivement acquise par l'**Aménageur,
  - pour le solde à la signature des actes authentiques.

20.2.5 Pour les missions concernant la **rédaction et la négociation des conventions de participation et d'association** prévues à **l'article 2. g), l'**Aménageur recevra une rémunération forfaitaire de 3 **500 €** par convention.

La rémunération sera prélevée :
- 30% à la signature
- le solde au fur et à mesure des encaissements réalisés

20.2.6 Pour les missions de **pilotage et de gestion globale de l'opération** prévues à **l'article 2 h), intégrant notamment la gestion financière de l'opération, l'**Aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 30 **000€HT par an, actualisable en fonction de l'évolution de l'indice Ingénierie, l'indice de base** étant le dernier indice connu à la date de remise de la proposition par le Concessionnaire soit :
- Indice du mois de : novembre 2014
- Valeur : 846.10

Ce forfait sera imputé à l'opération, par quart, à la fin de chaque trimestre civil.

20.2.7 Pour la mission de **liquidation**, après l'expiration du présent contrat, **l'**Aménageur aura droit à une rémunération égale à 0,5% de la demi-somme de l'ensemble recettes plus dépenses TTC constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

20.2.8 Au titre de la mission de **suivi des recours et contentieux** liés à la mise en **œuvre de la présente concession d'aménagement, prévue à l'article 2 j), l'**Aménageur **aura droit d'imputer une somme fixée par avenant en fonction de la nature et de l'importance de ces recours.**

20.3 - 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 17.3 ci-dessus.

20.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Pour les imputations forfaitaires prévuesà l'article 20.2.6, elles seront imputées par **l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes** trimestriels.

Pour les imputations proportionnelles, elles seront imputées par l'Aménageur mensuellement à partir des éléments comptables de la période considérée.

20.5 L'Aménageur est assujetti à la contribution C3S qui en pratique représente **0.16% du Chiffre d'Affaire réalisé. Il est autorisé à imputer dans les charges** de

l'opération la quote-part de contribution C3S(au taux en vigueur) qui découle **directement du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de l'opération** concédée.

20.6 La présence de participations situées hors champ de la TVA est susceptible **d'entraîner un assujettissement à la taxe sur les salaires. L'aménageur est autorisé à imputer dans les charges de l'opération la quote**-part de taxe sur les salaires qui **découle directement de l'importance de produits hors champ (participations pour l'essentiel) encaissés dans le cadre de l'opération concédée.**

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

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

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation **est celui figurant à l'article 16.4 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, dans le cadre de la grille de répartition des risques (annexe 8).

ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1 - Résiliation simple - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois et sous réserve d'indemniser l'Aménageur, **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.

L'Aménageur pourra demander la résiliation de la présente convention dans le cas prévu à l'article 25.

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

22.2 - 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.

22.3 - Autres cas de résiliation

22.3.1. Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, 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 ce dernier sont définies à l'article 24 ci-après.

22.3.2. Le contrat pourra aussi résilié de plein droit, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

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

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire de **l'**Aménageur, 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.

23.1- 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 modal**ités 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 16.4 ci**-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

23.2 - Au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra, dès l'expiration de la concession d'aménagement, 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 ou les 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 calculé sur la base de la **valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 17 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.**

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé **en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 17 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.**

23.4 - 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** ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.
La collectivité concédante sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre elle 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 cette dernière après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'Aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, 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 l'obligation à chacune des personnes liées à elle 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.

23.5 - 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 qui seraient précisés au dossier de réalisation.

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 24.3 ci-après.

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

A l'expiration de la concession à terme ou avant terme, 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 20.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou 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 50 % 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 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.

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 d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que **fixées au contrat à la date d'expiration, 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 rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

Le Concédant devra en outre à l'Aménageur une indemnité égale à l'équivalent d'une **année de la rémunération moyenne dont l'**Aménageur se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA, la rémunération de toute année commencée étant en outre due au *prorata temporis*. Cette indemnité n'est pas due **dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.2.**

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 déchéance prévue à l'article 22.2

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 résultat définitif

Dans le respect des **dispositions de l'article 16.4,**

- si le solde d'exploitation calculé conformément à l'article 24.2.1 est positif, il sera reversé à parts égales entre le Concédant et le Département.

- si le **solde d'exploitation** est négatif, le Concédant et le Département **s'engage**nt à le verser à parts égales **à l'**Aménageur.

PARTIE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

25.1 - Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, **telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier** prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 6).

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 (CRAC) Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.**

25.2 - Les différents éléments de l'opération définis aux articles 1, 2 et 3 ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

25.3 - Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 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.

25.4 - Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de sa participation serait de nature à remettre en cause, en raison de charges nouvelles **d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'**Aménageur, l'équilibre **financier de la présente concession, l'**Aménageur pourra demander la résiliation de celle-**ci dans les conditions de l'article ci-**après. Le déséquilibre résultant des charges **d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'**Aménageur, étant immédiatement à la charge du Concédant.

25.5 – Défaut d'accord des parties ou cas de force majeure : A défaut d'accord des parties le concession**naire ne pourra résilier de plein droit le traité. S'il s'y estime fondé,** il peut demander la résiliation amiable au concédant, ce dernier devant alors se prononcer dans un délai de 2 mois, silence gardé valant rejet.

Cette demande ne peut intervenir avant épuisement des voies de négociation, ici fixées à une période de 2 mois à compter de la survenance du ou des évènements. Cette **survenance sera normalement considérée comme effective au jour de la réception d'un** écrit par une des parties en provenance de la partie alors la plus diligente stigmatisant **la survenance de l'évènement.**

A défaut d'accord du concédant pour résilier le contrat, le concessionnaire pourra demander la résiliation par voie de justice.

En cas de résiliation (d'un commun accord ou en justice) il sera fait application des dispositions des articles 23.3 et 24.3.1 de la présente convention.

Les dispositions ci-**dessus seront également applicables en cas de survenance d'un** évènement réunissant les critères de la force majeure ou de cas fortuit rendant **l'exécution du contrat impossible.**

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

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son 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.

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, à la date impartie, les documents prévus es documents prévus aux articles 17 et 18, après une mise en demeure restée sans **résultat et en l'absence de cas de force majeure, une** pénalité forfaitaire égale à 5 **€ HT** pourra être exigée par le Concédant par jour ouvré de retard à dater de la réception de la mise en demeure.

En cas de refus de l'accès aux chantiers aux représentants du concédant conformément à l'article 10-1, il sera fait application d'une pénalité de 100 € par refus.

Lorsque l'Aménageur **ne soumet pas les acquéreurs à l'agrément du concédant comme prévu à l'article 12-2, après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 100 € HT de chaque ces**sion pourra être exigée par le Concédant.

Ces pénalités ne seront pas imputées à l'opération et feront l'objet de l'émission d'un titre de recette. Elles interviennent sans préjudice des pouvoirs qui sont par ailleurs à la disposition du concédant en matière de résiliation.

ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

ARTICLE 30 - DOMICILIATION

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

TERRITOIRE 34

Etablissement bancaire :	Caisse des Dépôts et Consignations
N° de compte :	0000415323M
Clef RIB :	81
Code banque :	40031
Code guichet :	00001
IBAN	FR71 4003 1000 0100 0041 5323 M 81

Les sommes à régler par l'Aménageur au concédant seront versées au comptable du Trésor :

Paierie de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault
Etablissement bancaire : Banque de France
Agence : Montpellier
N° de compte :
Clef RIB :
Code banque :
Code guichet :

ARTICLE 31 – INTERPRETATION

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

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à **l'article L. 1523-2 du CGCT ou 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 – REPRESENTANTS DES PARTIES

Dans le cadre de la présente convention, les intervenants sont les suivants :

- **La collectivité concédante : La CCHV, domiciliée** 2, parc d'activités de Camalcé BP 15 - 34150 Gignac.

  L'autorité compétente est : **L'Assemblée Communautaire**

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne Monsieur le Président de la CCVH, 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 avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains et approuver le Cahier des charges de cession de terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

Le suivi et le contrôle technique de la réalisation de l'opération, objet de la présente **convention, sont assurés par les services concernés de l'Administration** de la collectivité concédante **sous l'autorité de son Directeur Général des services.**

Aussi, toutes **transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des** stipulations de la présente convention doivent être exclusivement adressées à :

➢ **L'Aménageur (concessionnaire) : LA SOCIÉTÉ TERRITOIRE 34.**

Pour l'exécution des missions confiées à l'Aménageur, celui-ci est représenté par son Président Directeur Général ou par son Directeur Général Délégué qui sont seuls habilités à engager sa responsabilité.

Toutes transmissions écrites doivent être exclusivement adressées à :

TERRITOIRE 34
Monsieur le Président Directeur Général
Parc Euromédecine II - Bat D
109 rue Henri Noguères - CS 84268
34.098 MONTPELLIER

ARTICLE 33 – REGLEMENT DES LITIGES

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

Fait à Montpellier
Le
En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

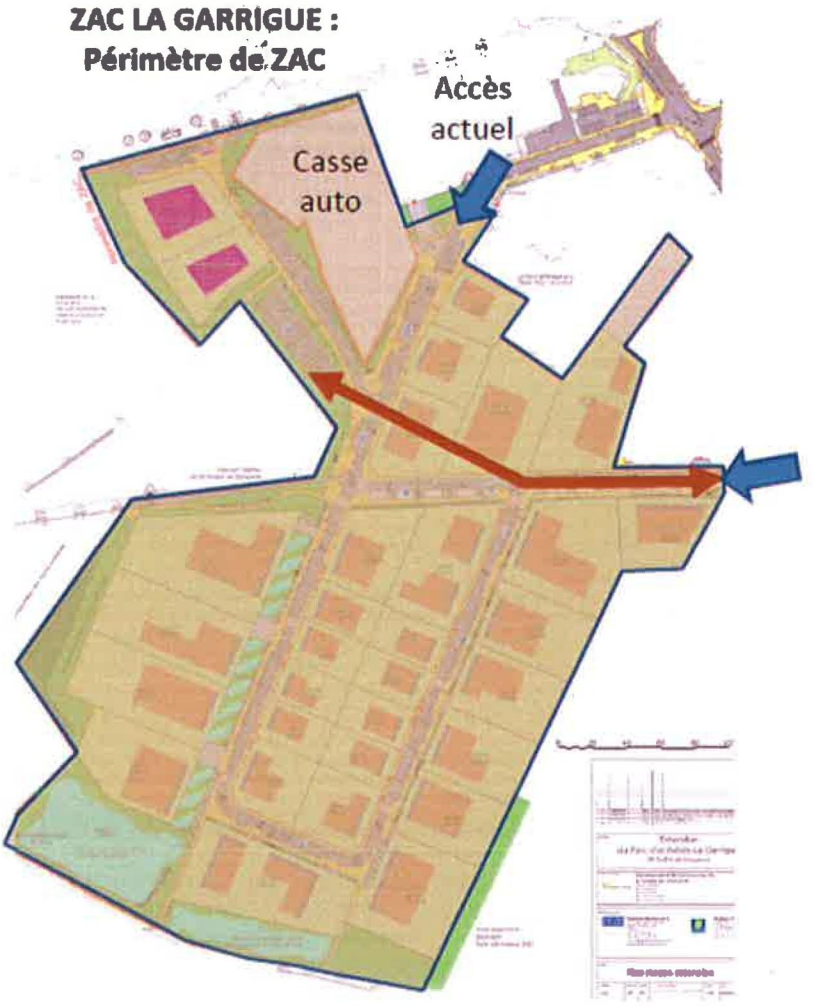
Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées :

Annexe 1 :	Périmètre de ZAC
Annexe 2 :	Périmètre d'intervention (concession d'aménagement)
Annexe 3 :	Périmètre d'intervention foncière
Annexe 4 :	Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone
Annexe 5 :	Programme global prévisionnel des équipements à la charge du concessionnaire à l'intérieur du périmètre du projet
Annexe 6 :	Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
Annexe 7 :	Maîtrise foncière – Etat du foncier maîtrisé par le concédant
Annexe 8 :	Grille de répartition des risques

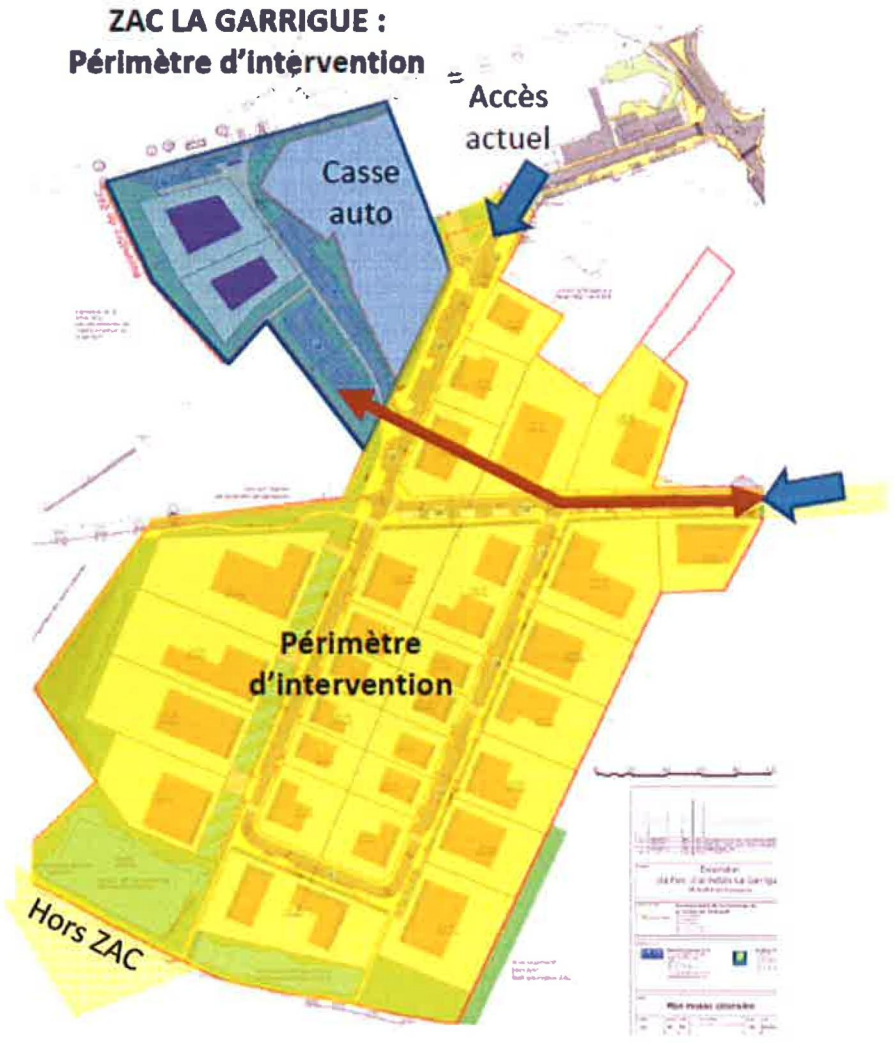
ANNEXE 1

Périmètre de ZAC



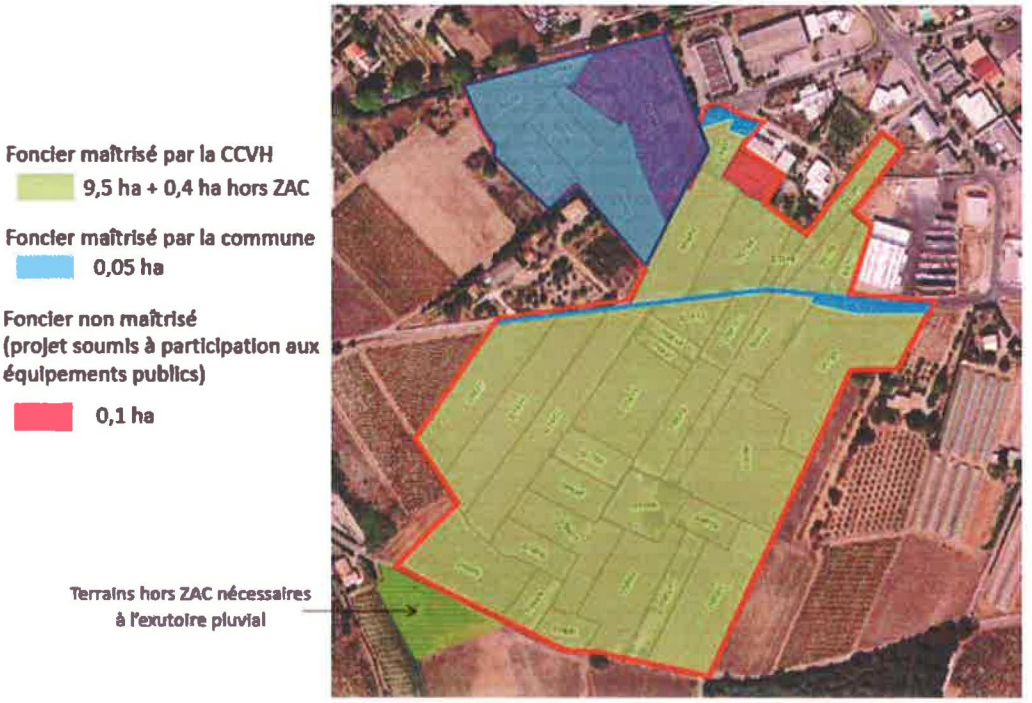
ANNEXE 2

Périmètre d'intervention (en jaune) (concession d'aménagement)



ANNEXE 3

Plan foncier sur périmètre d'intervention



ANNEXE 4
Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans le projet

Périmètre opérationnel
35 000 m² de SDP soit environ 32 lots à vocation d'activités pour des parcelles envisagées entre 1000 à 4500 m²

Reste de la ZAC
Aucun lot n'est prévu dans le cadre de la présente concession

Pour information, le dossier de création prévoit 40 000 m² de SDP.

ANNEXE 5
Programme global prévisionnel des équipements à la charge du concessionnaire à l'intérieur du périmètre du projet

Périmètre opérationnel

Réalisation de la voie et des réseaux traversant le périmètre **opérationnel avec deux entrées et sorties vers la zone d'activité** existante.
Réalisation d'une clôture grillagée sur les parcelles privées en limite de domaine public.
Réalisation des accès et branchements aux 32 lots.
Création d'un ou des bassins

Hors périmètre opérationnel

Aucun travaux n'est prévu à l'exception des réseaux nécessaires à l'aménagement du périmètre opérationnel depuis la route départementale.

Il est à noter qu'aucune mesure de compensation environnementale ni de travaux de dépollution ne sont prévus dans la présente concession.

ANNEXE 6

Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

ANNEXE 7

Maîtrise foncière - Etat du foncier maitrisé par le concédant

FONCIERE sur St André de Sangonis

FONCIER CCVH SITUE SUR LE PERIMETRE OPERATIONNEL

PARCELLE	m²	
D0394	3 873	
D0395	2 480	
D0396	1 570	
D0684	4 258	
D1348	507	
d604 et d605	5 970	
d 1456	5 811	
d 617	5 070	
D 1009	2 482	
D 607	3 660	
D 1457	5 809	
D 608	1 980	
D 599 ET 610	10 920	
D 611	1 700	
D 585 ET 600	7 465	
D 1767	8 123	
D 602 ET 606	6 520	
D 612, 614, 615, 687, 1008	10 378	
D 603	1 250	
D 601	2 110	
D397	880	
D 1537	1 176	
D 613	1 535	
D 1382 et 579	3 575	hors ZAC
s/total terrains achetés par CCVH	**99 102**	

UTRE FONCIER NE DEVANT PAS ETRE ACQUIS SUR LE PERIMETRE OPERATIONNE

D 1538 ET 1539	266	COMMUNE DE ST ANDRE
D 1768	212	COMMUNE DE ST ANDRE
D 1647	1 079	appartient à un particulier
s/total	**1 557**	

TOTAL PERIMETRE OPERATIONNEL	**100 659**

UTRE FONCIER ZAC HORS PERIMETRE OPERATIONNEL APPARTENANT A LA CCVI

PARCELLE	m²	
D 384	*2 610*	superficie approximative
D 385	*790*	superficie approximative
D 382	5 305	
D 383 ET 386	4 015	
s/total terrains achetés par CCVH	**12 720**	

AUTRE FONCIER TRANCHES 3

D 2289	8 000	RUIZ (CASSE AUTOMOBILE)
		superficie approximative
TOTAL TRANCHE 1 et 2	**20 720**	

Le bilan de la concession ne prévoit pas que la valorisation du foncier CCVH situé sur le périmètre opérationnel

ANNEXE 8 : grille de répartition des risques entre concédant et aménageur

CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC "La Garrigue" : mai 2014	Risque pris en charge par l'aménageur	Risque impliquant la renégociation des modalités de financement de l'opération d'aménagement	Risque pris en charge par le concédant
RISQUES LIES AU FONCIER ET AU SOL			
Incidences financières liées au dépassement des estimations foncières ou immobilières initiales exposées dans le bilan d'aménagement (acquisitions, indemnités diverses, évictions et frais)		X	
Incidences financières liées aux demandes d'acquisitions ou de valorisations foncières ou immobilières faites par la collectivité concédante et non prévues dans le bilan d'aménagement			X
Incidences financières liées à la dégradation substantielle des caractéristiques géotechniques		X	
Incidences financières découlant de la pollution non détectée à la date d'effet de la convention			X
Incidences financières découlant des fouilles archéologiques qui pourraient être prescrites à l'issue du diagnostic			X
RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION ET AUX PROCEDURES			
Incidences financières découlant de retard de mise en œuvre des procédures ou d'aléas opérationnels (loi sur l'eau, expropriation, autorisation d'urbanisme, pollution, archéologie, etc.) :		X	
Incidences financières découlant de prescriptions environnementales dépassant celles prévues au bilan initial de l'opération		X	
Incidences financières découlant des contentieux d'expropriation ou d'urbanisme (Expropriation,PLU, DUP,PC, CDEC, etc...)		X	
Incidences financières résultant d'un refus d'autorisation au titre de la CDAC	s/o	s/o	s/o
Incidences financières résultant de nouvelles contraintes administratives, règlementaires ou fiscales		X	
Réduction de la constructibilité de la zone du fait de la modification du PLU			X
Annulation de l'un des actes de la procédure ou d'actes autres nécessaires (DUP, marché, PC..) pour des motifs non imputables à l'aménageur		X	
RISQUES LIES AUX ETUDES ET AUX TRAVAUX			
Incidences financière du dépassement des coûts des études et travaux exposés dans le bilan d'aménagement	X		
Incidences financières induites par les travaux d'aménagement complémentaires demandés par la collectivité			X
Augmentation du coût des travaux et/ou des études liées à l'augmentation du prix des matières premières - révision de prix		X	
RISQUES LIES AUX CESSIONS FONCIERES ET AUX PARTICIPATIONS POUR TRAVAUX			
Incidences financières de l'évolution des prix du marché par rapport à ceux exposés dans le bilan d'aménagement		X	
Incidences financières liées à la diminution des prix de vente ou à l'aménagement des conditions de paiement à la demande du concédant			X
Incidences financières découlant des aléas liés à l'agrément des acquéreurs : - Refus d'un acquéreur par le concédant - Imposition d'une entreprise ou d'un acquéreur par le concédant modifiant la qualité de la zone ou impliquant la non commercialisation d'espaces			X
Moindre commercialisation des terrains et immeubles par rapport aux estimations initiales	X		
Baisse du prix de vente par rapport au prix du bilan prévisionnel : baisse du marché		X	
Baisse du prix de vente à la demande du concédant			X
RISQUES LIES AU FINANCEMENT			
Financements sur court terme : augmentation des frais financiers induite par une évolution normale des taux d'intérêts supérieure à l'hypothèse retenue dans le bilan d'aménagement .	X		
Financements par emprunt : augmentation des frais financiers due à la hausse des taux d'intérêts. Cette analyse sera effectuée sur un taux moyen de l'emprunt estimé à 5%.	X		
Transfert de l'emprunt contracté par la CCVH : augmentation des frais financiers du fait de la révision du taux d'intérêt			X
Incidences financières induites par un changement de la fiscalité de l'habitat neuf, ancien, défiscalisé		X	
Incidences liées à des montants de subventions inférieurs à ceux indiqués dans le bilan financier prévisonnel figurant au dossier d'offre ou liées au retard de versement			X
Augmentation des frais financiers due au dérapage du plan de trésorerie, mauvaises prévisions	X		
Augmentation des frais financiers liée aux difficultés budgétaires de la collectivité entraînant un retard de versement d'avances et/ou de participations			X
Augmentation des frais financiers liée au refus ou à l'impossibilité d'une garantie des emprunts par la collectivité			X