



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **16 DECEMBRE 2022**  
Délibération n° **DEL-2022-0410**

Objet : Concession d'Aménagement avec la SPL Isère  
Aménagement pour l'extension du Parc des Fontaines à  
Bernin

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 47  
Pouvoirs : 15  
Absents : 1  
Excusés : 26  
Pour : 61  
Contre : 0

Abstention : 1  
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**26 DEC. 2022**

et affichage le

**26 DEC. 2022**

Secrétaire de séance :  
Christophe BORG

Le vendredi 16 décembre 2022 à 18 heures 30, le conseil communautaire de la communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, président. Convocation dûment faite le 09 décembre 2022.

Présents : Claude BENOIT, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Marie-Béatrice MATHIEU, Françoise MIDALI, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Jean Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO

Pouvoir : Cédric ARMANET à Cécile ROBIN, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Brigitte DULONG à Christophe BORG, Pierre FORTE à Françoise MIDALI, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Christelle MEGRET à Annick GUICHARD, Régine MILLET à François BERNIGAUD, Emmanuelle MOREAU à Christophe SUSZYLO, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Adrian RAFFIN à Laurence THERY, Franck SOMME à Olivier ROZIAU, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Martine VENTURINI à Agnès DUPON, Damien VYNCK à Patricia BELLINI

**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**



Vu les articles L. 3211-1 et suivants du Code de la commande publique,  
Vu les articles L.300-4 et suivants, R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,  
Vu les articles L. 1531-1 et L. 1523-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,  
Vu les articles L.1410-1 et suivants et R. 1410-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,  
Vu la délibération n° DEL-2018-0325 en date du 24 septembre 2018 relative à l'entrée au capital de la Société Publique Locale (SPL) Isère Aménagement,  
Vu les statuts de la Communauté de communes le Grésivaudan,  
Vu les statuts de la SPL Isère Aménagement,

La commune de Bernin et la Communauté de communes Le Grésivaudan partagent l'ambition d'une extension de la zone d'activités économiques (ZAE) du Parc des Fontaines.

L'extension de la ZAE du Parc des Fontaines constitue l'un des deux grands projets stratégiques de développement économique de la Communauté de communes. Il relève d'enjeux nationaux voire européens. Il est destiné notamment à l'extension et à l'accueil d'entreprises de la filière des semi-conducteurs dans une logique d'écosystème industriel.

Le Président de la République est venu présenter la stratégie électronique 2030 dans le cadre du plan France 2030 à Crolles en date du 12 juillet 2022. Seize milliards d'euros sont prévus afin d'augmenter de 90% la capacité de production de composants électroniques. Le Président a fixé l'objectif de se retrouver dans le peloton de tête international de l'électronique en 2030 avec le développement de composants semi-conducteurs FD-SOI. Compte-tenu de la logique d'écosystème grenoblois, il apparaît indispensable que le développement de ST MICROELECTRONICS et SOITEC se poursuive sur leurs sites.

Le périmètre d'extension du Parc des Fontaines concerne une superficie de 11.2 hectares. Les surfaces commercialisables seraient d'environ 1.9 ha sur un secteur en amont du chemin des Franques et 8.2 ha sur un secteur aval situé aux abords de l'entreprise SOITEC. L'emprise est située en zone A du PLU et à l'extérieur des limites intangibles du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). Le SCOT et le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Bernin devront faire l'objet d'une mise en compatibilité. La Communauté de communes ne dispose pas de la maîtrise foncière. La mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique est envisagée. Au vu du nombre de lots, la procédure de zone d'aménagement concerté ne semble pas pertinente, un permis d'aménager est envisagé.

La réalisation de l'extension du Parc des Fontaines nécessite de mobiliser une ingénierie et des ressources afin de lancer et suivre l'ensemble des procédures administratives et des travaux envisagés (déclaration d'utilité publique, études, autorisation environnementale, autorisation d'urbanisme, marchés publics, travaux VRD, éventuels contentieux, etc.). Une telle opération d'aménagement est complexe. A ce jour, la Communauté de communes ne dispose pas de ces moyens.

Dans ce contexte, il a été envisagé d'externaliser la réalisation de ce projet à une structure compétente.

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***



Il s'avère qu'un partenariat entre la Communauté de communes et la SPL Isère Aménagement existe déjà. Cette structure dispose de tous les moyens nécessaires à sa réalisation. Le Grésivaudan est rentré dans son capital en septembre 2018 et siège dans ses instances.

Au regard de la réglementation et des statuts de la SPL Isère Aménagement, un contrat sans mise en concurrence préalable pourrait être passé entre la Communauté de communes et la SPL afin de lui concéder la réalisation de l'extension de la zone d'activités économiques du Parc des Fontaines. Selon le droit, il n'est pas nécessaire d'exiger la mise en œuvre d'obligations de publicité et de mise en concurrence pour la conclusion de contrats entre un pouvoir adjudicateur et une entité qui, bien que dotée de la personnalité morale, constitue un simple prolongement administratif de celui-ci.

Ce partenariat prendrait la forme d'un contrat spécifique : une concession d'aménagement. Ce contrat permet à la personne publique ayant pris l'initiative d'une opération d'aménagement d'en déléguer l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre sur la base des prospectus qui auront été identifiés et validés par la communauté de communes.

Afin d'approuver une concession d'aménagement et de désigner l'aménageur retenu, une délibération de la personne publique concernée est nécessaire.

Le projet de traité concessif est annexé à la présente délibération, détaillant les modalités du contrat, en particulier son périmètre, son programme et son bilan financier prévisionnel. La rémunération du concessionnaire s'élève à environ 140 000 € HT/an sur la durée de la concession. La commercialisation s'étalera de 2026 à 2029.

Enfin, en lien avec la politique agricole de la Communauté de communes Le Grésivaudan, laquelle adhère au groupement d'intérêt public en charge de la gestion du Fonds départemental d'investissement agricole et agro-alimentaire, il conviendra alors d'appliquer sa contribution financière à la surface aménagée de cette zone, correspondant à 1€ par m<sup>2</sup> distraite de l'activité agricole.

**En conséquence, Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire :**

- **D'attribuer la concession d'Aménagement à la Société Publique Locale Isère Aménagement ;**
- **D'approuver la concession d'aménagement, détaillée dans le traité concessif qui figure en annexe de la présente délibération ;**
- **De l'autoriser à signer le traité de la concession d'aménagement pour l'extension de la zone d'activités économiques du Parc des Fontaines avec la Société Publique Locale Isère Aménagement ;**
- **De l'autoriser à accomplir tous actes, formalités et à signer tous documents afférents qui seraient la suite ou la conséquence de la présente.**

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***

**Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité des suffrages exprimés cette délibération (par 61 voix pour; 1 abstention : Michel BASSET).**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.  
Au registre ont signé tous les membres présents.  
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **16 DEC. 2022**

Le Président,  
Henri BAILE



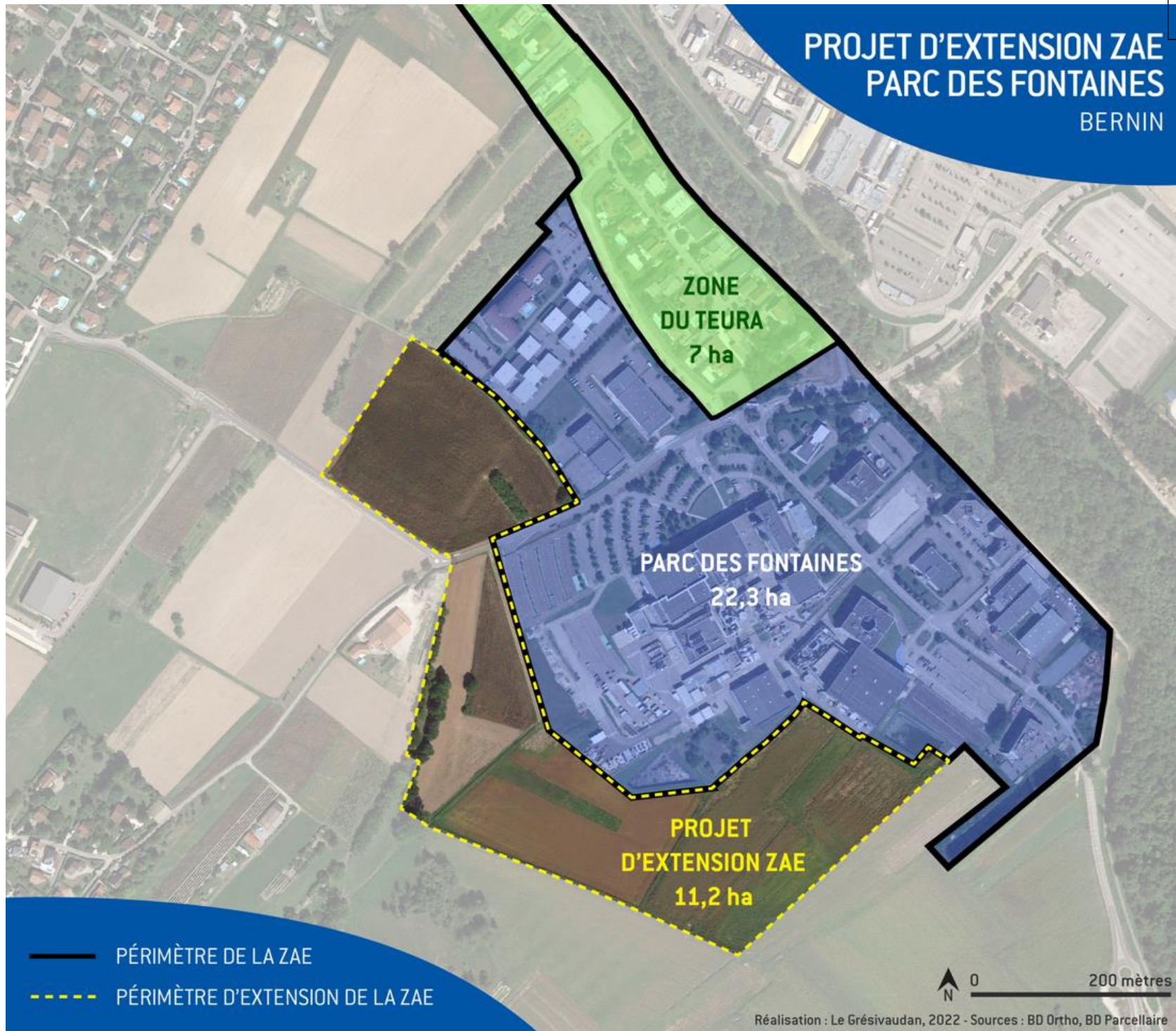


# PROJET D'EXTENSION ZAE PARC DES FONTAINES BERNIN

## ANNEXE 1

Extension  
de la ZAE du Parc des  
Fontaines

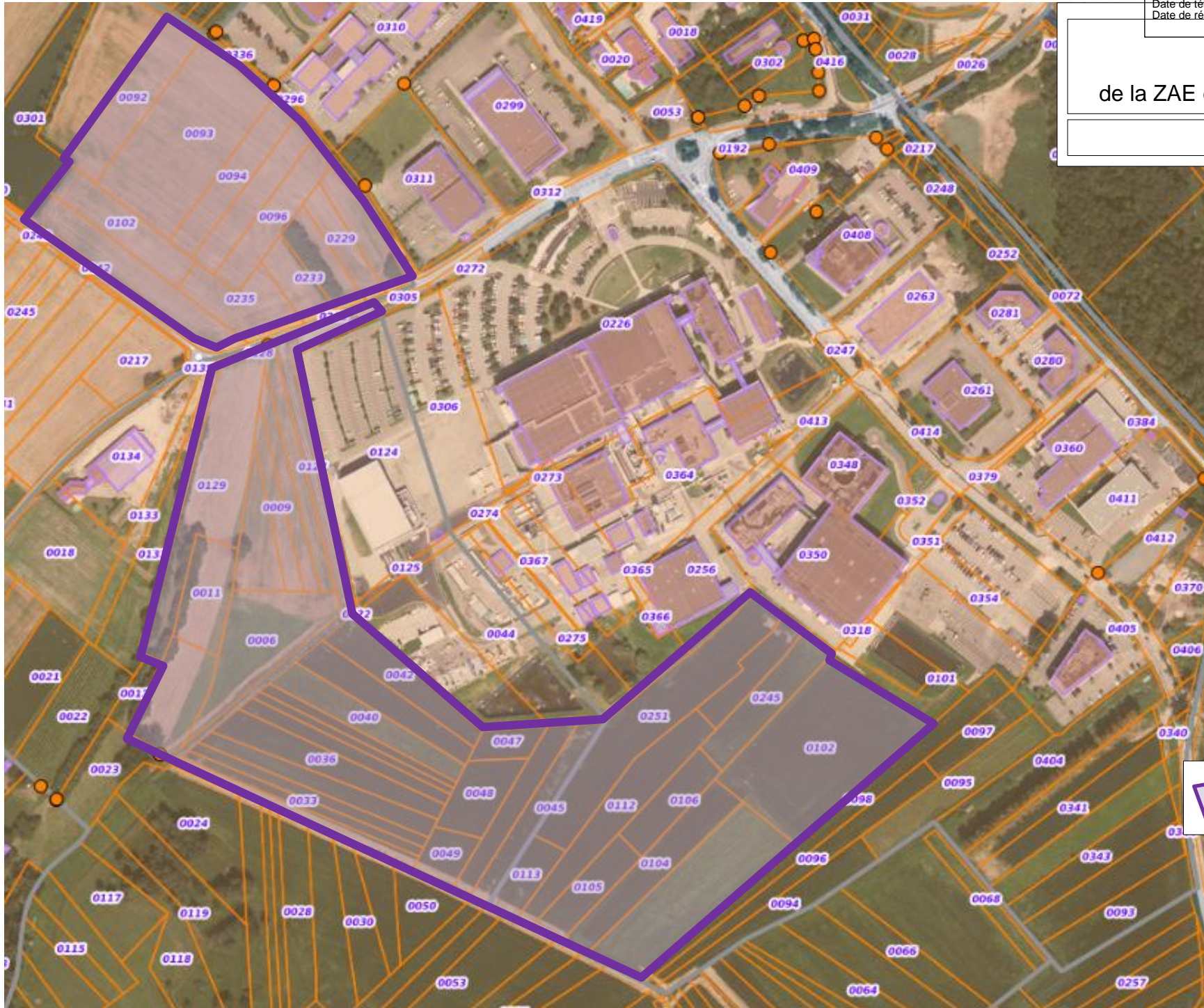
Périmètre





## ANNEXE 2 Extension de la ZAE du Parc des Fontaines

Plan foncier



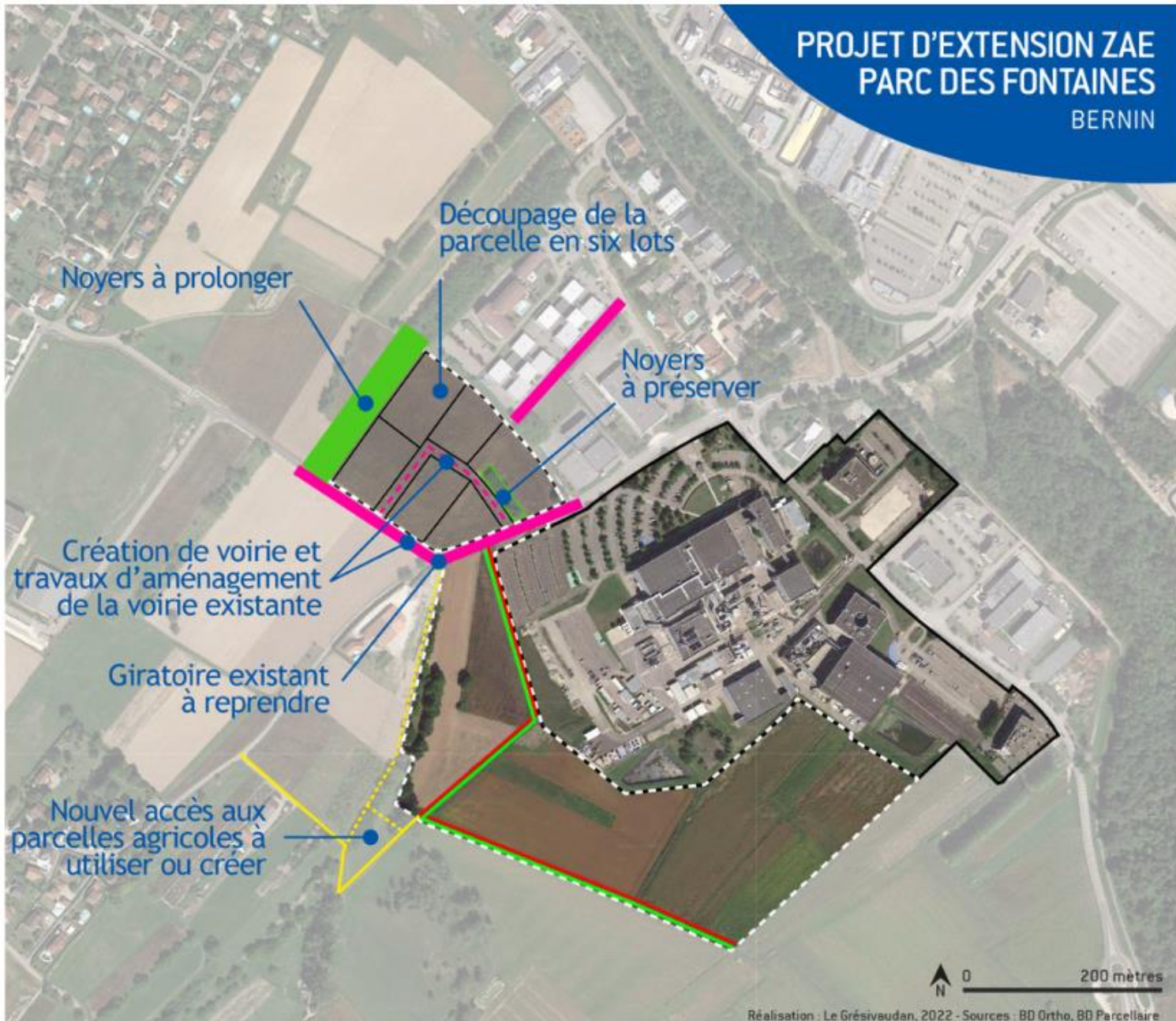
Terrains à acquérir

**+ terrains hors périmètre  
à identifier nécessaires à  
la compensation zone  
humide et biodiversité**



**ANNEXE 3**  
**Extension**  
**de la ZAE du Parc des Fontaines**

Equipements à charge du concessionnaire



**PROJET D'EXTENSION**

- Périmètre Soitec existant
- - - Périmètre d'extension
- Périmètre des lots à créer

**ACCÈS EXISTANTS ET/OU À CRÉER**

- Voie d'accès existante
- - - Voie d'accès à créer
- Chemin agricole existant
- Chantourne existante
- Chemin agricole existant
- - - Chemin agricole à créer

**VÉGÉTATION**

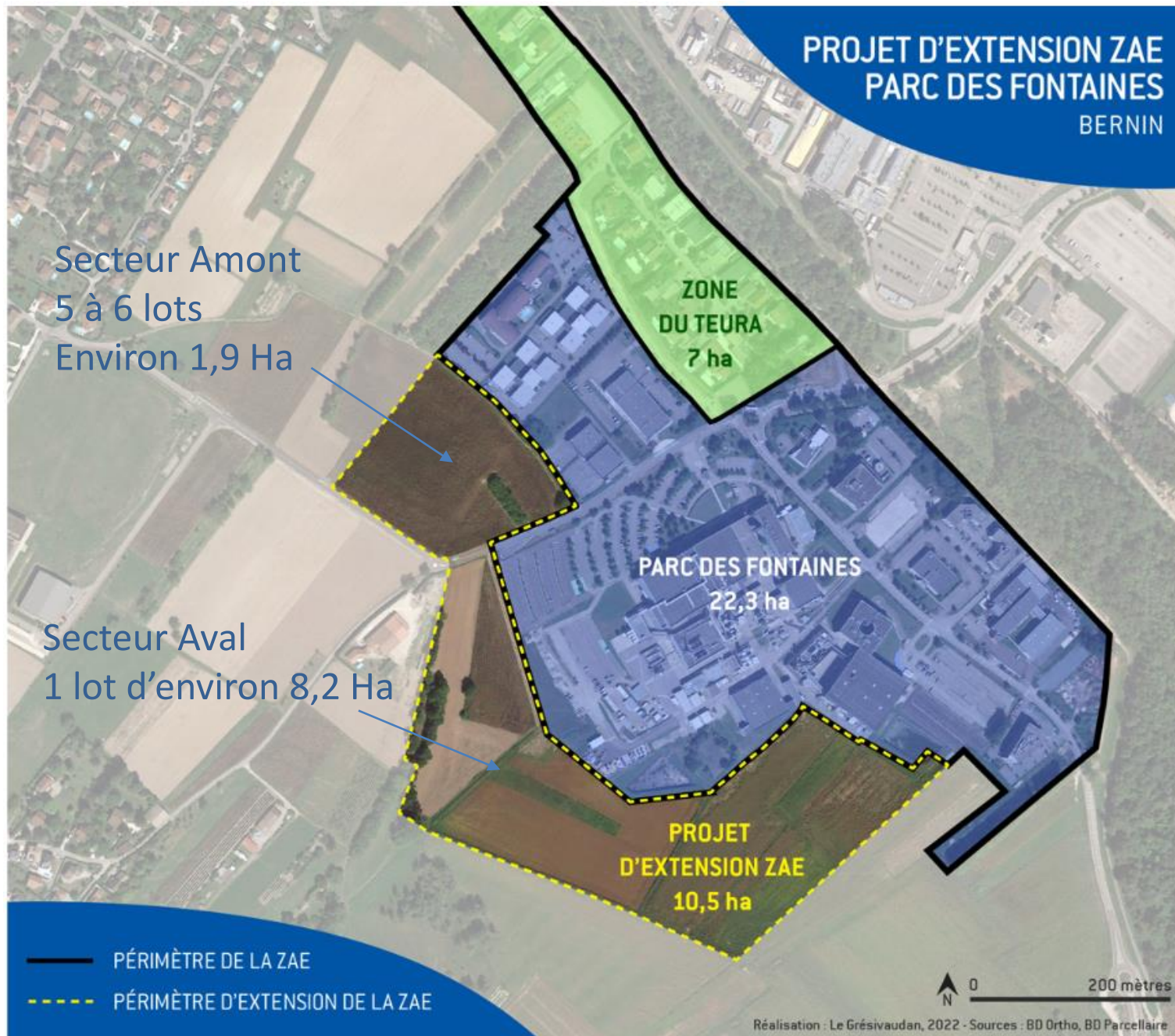
- Noyers existants à préserver
- Noyers à planter

- + renforcement de réseaux et desserte VRD des lots
- + compensations zones humides et biodiversité



**ANNEXE 3**  
**Extension**  
**de la ZAE du Parc des Fontaines**

Programme global de construction





## Annexe 4 : Extension du Parc des Fontaines à Bernin - Bilan prévisionnel

(€ HT)

V4 09/11/2022

Code	Libellé	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>-15 300</b>	<b>-715 581</b>	<b>-606 004</b>	<b>-598 232</b>	<b>3 973 406</b>	<b>-1 669 547</b>	<b>-406 767</b>	<b>128 300</b>	<b>-90 275</b>
	<b>DEPENSES</b>	<b>8 374 000</b>	<b>15 300</b>	<b>715 581</b>	<b>606 004</b>	<b>598 232</b>	<b>3 242 594</b>	<b>2 149 547</b>	<b>886 767</b>	<b>69 700</b>	<b>90 275</b>
<b>1</b>	<b>ACQUISITIONS</b>	<b>2 197 500</b>	<b>0</b>	<b>233 000</b>	<b>183 350</b>	<b>284 750</b>	<b>1 486 400</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Acquisitions terrains privés in situ	1 220 000		50 000	50 000	50 000	1 070 000				
	Provision pour acquisitions hors périmètre	0									
	Frais de notaires / actes	73 200		3 000	3 000	3 000	64 200	0	0	0	0
	Indemnités d'éviction	170 000					170 000				
	Etude d'impact agricole	15 000		15 000							
	Compensations agricoles	150 000					150 000				
	GIP Fond Départemental d'investissements agricoles et agro-alimentaires	112 000				112 000					
	Frais de négociations foncières	195 000		97 500	48 750	48 750					
	Frais de recherches de compensations environnementales (biodiversité et zones humides)	100 000		50 000	50 000						
	Dossier d'autorisation de pénétrer dans les propriétés privées et frais afférents	7 500		7 500							
	Dossiers fonciers (DUP, cessibilité, expro) et frais d'expropriation	104 800			21 600	61 000	22 200				
	Autres frais d'acquisition	50 000		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000			
<b>2</b>	<b>ETUDES ET HONORAIRES</b>	<b>453 600</b>	<b>0</b>	<b>241 500</b>	<b>91 875</b>	<b>65 625</b>	<b>18 900</b>	<b>18 900</b>	<b>6 300</b>	<b>0</b>	<b>10 500</b>
<b>20</b>	<b>ETUDES ET HONORAIRES GENERAUX</b>	<b>357 000</b>	<b>0</b>	<b>199 500</b>	<b>76 125</b>	<b>65 625</b>	<b>15 750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Dossier de mise en compatibilité PLU et SCOT	35 000		20 000	7 500	7 500					
	Plan guide d'aménagement / CPAUPE	30 000		30 000							
	AVP espaces publics	20 000		20 000							
	Etudes et expertises thématiques (bruit, circulation, air, ressource en eau, risques industriels...)	50 000		40 000	10 000						
	Dossiers réglementaires environnement	100 000		60 000	20 000	20 000					
	Dossiers réglementaires urbanisme (PA et DP)	15 000			10 000	5 000					
	Communication et concertation	40 000		10 000	10 000	10 000	10 000				
	Frais de procédures (enquête publique, affichage...)	25 000			10 000	15 000					
	Autres études	25 000		10 000	5 000	5 000	5 000				
	Revisions études et honoraires	17 000		9 500	3 625	3 125	750	0	0	0	0
<b>21</b>	<b>ETUDES ET HONORAIRES SOLS</b>	<b>96 600</b>	<b>0</b>	<b>42 000</b>	<b>15 750</b>	<b>0</b>	<b>3 150</b>	<b>18 900</b>	<b>6 300</b>	<b>0</b>	<b>10 500</b>
	Relevés topographiques et bornage	62 000		25 000			3 000	18 000	6 000		10 000
	Sondages sols et analyses	30 000		15 000	15 000						
	Revisions études et honoraires	4 600		2 000	750	0	150	900	300	0	500
<b>3</b>	<b>TRAVAUX</b>	<b>3 543 330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 155 000</b>	<b>1 705 000</b>	<b>683 330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Voirie interne secteur amont	600 000						600 000			
	Espaces paysagers	800 000						400 000	400 000		
	Renforcement de réseaux, desserte secteur aval et gestion eaux pluviales	500 000					500 000				
	Fouilles archéologiques	0				0					
	Travaux de compensation ZH et biodiversité	500 000					250 000	250 000			
	Révision travaux	240 000		0	0	0	75 000	125 000	40 000	0	0
	Aléas	903 330					330 000	330 000	243 330		
<b>4</b>	<b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>	<b>447 530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>139 690</b>	<b>199 090</b>	<b>88 750</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
	Maîtrise d'oeuvre	283 466		0	0	0	92 400	136 400	54 666	0	0
	Coordinateur SPS	13 500		0	0	0	4 500	4 500	4 500	0	0
	Suivi environnemental de chantier	70 867		0	0	0	23 100	34 100	13 667	0	0
	Suivi des mesures environnementales	50 000					10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
	Révision honoraires sur travaux	29 697		0	0	0	9 690	14 090	5 917	0	0
<b>5</b>	<b>REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE</b>	<b>1 134 817</b>	<b>15 000</b>	<b>196 000</b>	<b>200 000</b>	<b>158 500</b>	<b>178 394</b>	<b>185 582</b>	<b>79 442</b>	<b>53 700</b>	<b>68 200</b>
<b>50</b>	<b>Rémunération forfaitaire</b>	<b>1 055 000</b>	<b>15 000</b>	<b>196 000</b>	<b>200 000</b>	<b>158 500</b>	<b>152 500</b>	<b>147 500</b>	<b>64 000</b>	<b>53 500</b>	<b>68 000</b>
	Rémunération forfaitaire - missions fonctionnelles	240 000		30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
	Rémunération forfaitaire - missions opérationnelles	680 000	15 000	160 000	160 000	120 000	100 000	80 000	15 000	15 000	15 000
	Rémunération forfaitaire - missions de suivi des prestations foncières externalisées	42 000		6 000	6 000	6 000	12 000	12 000			
	Rémunération forfaitaire - cessions	33 000			4 000		5 000	14 000	7 500	2 500	
	Rémunération forfaitaire - suivi et coordination technique des projets privés	40 000				2 500	5 500	11 500	11 500	6 000	3 000
	Rémunération de clôture	20 000									20 000
	Rémunération proportionnelle	79 817	0	0	0	0	25 894	38 082	15 442	200	200
	Rémunération proportionnelle - travaux et honoraires travaux	79 817	0	0	0	0	25 894	38 082	15 442	200	200
<b>6</b>	<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>247 735</b>	<b>0</b>	<b>30 450</b>	<b>90 235</b>	<b>25 200</b>	<b>34 650</b>	<b>30 975</b>	<b>28 875</b>	<b>5 775</b>	<b>1 575</b>
	Frais de reprographie	4 500		1 500	1 500	1 500					
	Frais d'avocat (conseil juridique, relecture actes juridiques, contentieux)	105 000		20 000	20 000	20 000	15 000	15 000	15 000		
	Frais d'entretien	15 000					5 000	5 000	5 000		
	Frais de publicité	8 000		5 000	1 500		1 500				
	Redevance Archeo préventive	60 438			60 438						
	Impôts fonciers	31 000		1 000	1 000	1 000	10 000	8 000	6 000	4 000	
	Autres frais divers	12 000		1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
	Révision frais divers	11 797	0	1 450	4 297	1 200	1 650	1 475	1 375	275	75
<b>7</b>	<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>349 488</b>	<b>300</b>	<b>14 631</b>	<b>40 544</b>	<b>64 157</b>	<b>229 560</b>	<b>0</b>	<b>71</b>	<b>225</b>	<b>0</b>
	Frais financiers court terme (4%) <i>Taux d'intérêts</i>	138 688	300	14 631	40 544	64 157	18 760	0	71	225	0
	Provision pour dégradation des conditions de financements et variation de l'échéancier recettes dépenses	200 000					200 000				
	Autres frais financiers - garantie financière achèvement	10 800					10 800				
	<b>RECETTES</b>	<b>8 374 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 216 000</b>	<b>480 000</b>	<b>480 000</b>	<b>198 000</b>	<b>0</b>
<b>1</b>	<b>VENTE DE TERRAINS ET DROITS A CONSTRUIRE</b>	<b>8 374 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 216 000</b>	<b>480 000</b>	<b>480 000</b>	<b>198 000</b>	<b>0</b>
	Cession foncière - secteur amont	1 158 000	0	0	0	0	0	480 000	480 000	198 000	0
	lot A - 4000 m²	240 000						240 000			
	lot B - 4000 m²	240 000						240 000			
	lot C - 4000 m²	240 000							240 000		
	lot D - 4000 m²	240 000							240 000		
	lot E - 3300 m²	198 000								198 000	
	Cession foncière - secteur aval	7 216 000	0	0	0	0	7 216 000	0	0	0	0
	82 000 m²	7 216 000					7 216 000				
<b>2</b>	<b>PARTICIPATION DU CONCEDANT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Participation pour équilibre de l'opérat	0									
	Participation pour remise d'équipement public	0									
	Participation pour complément de prix	0									

FINANCEMENT		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	<b>TRESORERIE</b>	<b>-15 300</b>	<b>-715 581</b>	<b>-606 004</b>	<b>-598 232</b>	<b>3 973 406</b>	<b>-1 669 547</b>	<b>-406 767</b>	<b>128 300</b>	<b>-90 275</b>
	TVA sur dépense	0	56 990	39 022	20 765	318 488	392 793	161 451	3 155	4 415
	TVA sur recette	0	0	0	0	1 443 200	96 000	96 000	39 600	0
	TVA période	0	-56 990	-39 022	-20 765	1 124 712	-296 793	-65 451	36 445	-4 415
	TVA déclarée (CA3)	0	-56 990	-39 022	-20 765	1 124 712	-296 793	-65 451	36 445	-4 415
	Dépenses TTC	15 000	757 940	604 482	554 840	3 331 522	2 542 340	1 048 147	72 630	94 690
	Recettes TTC	0	0	0	0	8 659 200	576 000	576 000	237 600	0
	Avance de trésorerie Concedant									
	Remboursement de l'avance Concedant									
	TRESORERIE PERIODE	-15 000	-700 950	-565 460	-534 075	3 992 166	-1 669 547	-406 696	128 525	-90 275
	Frais financiers court terme	-300	-14 631	-40 544	-64 157	-18 760	0	-71	-225	0
	0	-15 300	-730 881	-1 336 885	-1 935 117	2 038 289	368 742	-38 025	90 275	0



## CONCESSION D'AMENAGEMENT

*Extension du Parc des Fontaines sur la commune de Bernin*

*Communauté de Communes du Grésivaudan*

---



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

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



## **ENTRE**

### **La Communauté de Communes du Grésivaudan,**

Immatriculée au SIRET sous le n° 2000 18 166, ayant son siège social 390 rue Henri Fabre à Crolles (38290)

Représentée par Monsieur Henri BAYLE, Président en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du **XX XXXX XXXX**, ci-annexée,

ci-après dénommée « la Collectivité », « le Concédant » ou « la Collectivité concédante » ,

**D'une part,**

## **ET**

### **La société ISÈRE AMÉNAGEMENT,**

Société Publique Locale, S.A au capital de 1 180 000 Euros ayant son siège social à Grenoble (38028 GRENOBLE Cedex 01) 34, Rue Gustave Eiffel, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le n° 524 119 641,

Représentée par son Directeur Général Délégué, M. Christian BREUZA, nommé dans ses fonctions et ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 10 février 2017, confirmé dans ses fonctions le 28 septembre 2021 et spécialement habilité à la signature des présentes par délibération du Conseil d'Administration du **XX XXXX XXXX**.

Ci-après dénommée « ISERE Aménagement » « le Concessionnaire » ou « la SPL » ou « l'Aménageur »

**D'autre part,**



# SOMMAIRE

<b>PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>6</b>
Article 1 - Objet de l'opération.....	6
Article 2 - Mission du Concessionnaire .....	6
Article 3 - Engagements du Concédant.....	8
Article 4 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement .....	9
Article 5 - Propriété des documents .....	10
Article 6 - Assurances .....	10
<b>PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>13</b>
Article 7 - Modalités d'acquisition et de libération des immeubles .....	13
Article 8 - Présentation des avant-projets et projets.....	14
Article 9 - Modalités de passation des marchés par le Concessionnaire .....	15
Article 10 - Exécution des travaux objet de l'opération.....	15
Article 11 - Indemnités aux tiers .....	16
Article 12 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles .....	16
Article 13 - Conventions d'association .....	17
Article 14 - Remise des ouvrages .....	17
Article 15 - Entretien des ouvrages .....	19
<b>PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>20</b>
Article 16 - Financement des opérations .....	20
Article 17 - Comptabilité – comptes-rendus annuels.....	21
Article 18 - Prévisions budgétaires annuelles .....	22
Article 19 - Garantie des emprunts.....	22
Article 20 - Modalités d'imputation des charges de l'aménageur .....	23
<b>PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>27</b>
Article 21 - Expiration de la concession à son terme contractuel.....	27
Article 22 - Résiliation .....	27
Article 23 - Conséquences juridiques de l'expiration de la concession .....	28
Article 24 - Conséquences financières de l'expiration de la concession.....	30
<b>PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT</b> .....	<b>33</b>
Article 25 - Exécution du contrat - évolution .....	33
Article 26 - Intérêts moratoires.....	33
Article 27 - Pénalités .....	34
Article 28 - Propriété des documents .....	34
Article 29 - Cession de la concession d'aménagement .....	34
<b>PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	<b>35</b>
Article 30 - Domiciliation.....	35
Article 31 - Interprétation .....	35
Article 32 - Désignation du représentant du Concédant .....	35
Article 33 - Règlement des litiges.....	36

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

La Communauté de Communes du Grésivaudan engage l'extension du Parc d'Activités des Fontaines en application de la délibération du 16 décembre 2019 relative à la mise à jour du protocole de répartition du foncier économique avec l'établissement public du SCOT.

L'extension de la ZAE du Parc des Fontaines constitue l'un des deux grands projets stratégiques de développement économique de la Communauté de Communes. Il relève d'enjeux nationaux, voire européens. Il est destiné à l'accueil d'activités et industries liées au secteur des micro-nanotechnologies.

Le président de la République est venu présenter la Stratégie Électronique 2030 dans le cadre du plan France 2030 à Crolles le 12 juillet 2022. 16 milliards d'euros seront injectés afin d'augmenter de 90% la production de composants électroniques. Le Président a fixé l'objectif de se retrouver dans le peloton de tête international de l'électronique en 2030 avec le développement de composants semi-conducteurs FD-SOI. Compte-tenu de la logique d'écosystème grenoblois, il est indispensable que le développement de STMicroelectronics et SOITEC se poursuive sur leurs sites.

L'extension du Parc des Fontaines est ainsi destinée à l'accueil d'entreprises de la filière des semi-conducteurs dans une logique d'écologie industrielle.

Le périmètre d'extension représente 11.2 ha. Les surfaces commercialisables sont d'environ 1.9 Ha sur le secteur amont et de 8.2 Ha sur le secteur aval.

Le SCOT et le PLU de la Commune de Bernin devront faire l'objet d'une mise en comptabilité.

La Communauté de Communes du Grésivaudan a décidé par délibération en date **XX/XX/XXXX**, de désigner la Société Isère Aménagement en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1531-1 et L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de la zone à urbaniser dans le cadre d'une concession d'aménagement, cette opération d'aménagement étant désignée ci-après par le terme « l'opération ».

La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration d'Isère Aménagement en date du **XX XXXX XXXX**.

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 annexe 3.

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.

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



Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur. 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

**1.1** - En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L.1531-1 et L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Extension de la ZAE du Parc des Fontaines », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels sont définis et arrêtés par la Communauté de Communes par délibération en date **XX/XX/XXXX** approuvant le présent traité de concession.

**1.2** - Cette opération s'inscrit dans un périmètre et un phasage figurant sur le plan joint en annexe 1 des présentes.

L'opération doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 10.1 ha de surface d'activités. Il porte sur environ 11,2 ha de terrain, correspondant actuellement en A du PLU de la Commune de Bernin et se situant également à l'extérieur des limites intangibles du SCOT. Le SCOT et le PLU devront donc être mis en comptabilité.

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 global de travaux de l'opération est détaillé en annexe 3 de la présente concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

Si le programme des constructions et/ou des travaux, ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 3, venaient à être remis en cause de manière significative 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 et sur la rémunération de l'Aménageur.

### ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (dans les conditions fixées par les articles L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants et L.213-1 et suivants du code de l'urbanisme) ou d'expropriation le cas échéant, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,



**Gérer** les biens acquis et, le cas échéant, indemniser les occupants ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ; veiller à assurer l'entretien des biens acquis en coordination avec les acteurs concernés en matière de propriété, cadre de vie et de sécurité des personnes et des biens.

- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- ♦ Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
  - ♦ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
  - ♦ Les études nécessaires à l'élaboration des dossiers d'autorisations réglementaires (autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau, la dérogation espèces protégées, défrichement, déclaration préalable, permis d'aménager, dossier de mise en compatibilité du SCOT et du PLU...)
  - ♦ Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- c) **Mettre en état et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- d) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en annexe 3 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 4.
- e) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs proposées et agréés par la Collectivité ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- f) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- ♦ assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - ♦ assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - ♦ assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - ♦ tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
  - ♦ d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
- g) **Assurer la coordination des différents intervenants concernés par le projet selon les principes de gouvernance suivants :**

- ♦ Tenue d'un Comité de Pilotage dont la fréquence sera trimestrielle : animation, préparation des supports de présentation ; l'organisation restant à la charge du concédant (invitations et organisation matérielle),
- ♦ Tenue d'une « Task Force » dont la fréquence sera mensuelle : animation, préparation des supports de présentation ; l'organisation restant à la charge du concédant (invitations et organisation matérielle),
- ♦ Tenue de réunions bilatérales techniques mensuelles de préparation de la « Task Force » animées par Isère Aménagement.

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

Sans préjudice des stipulations du présent contrat, le Concessionnaire est tenu d'apporter au Concédant toute information de nature à lui permettre d'exercer son rôle d'autorité concédante dans les meilleures conditions, de prévenir les risques, et d'écarter tout risque de nature à mettre en jeu la responsabilité du Concédant. À ce titre, il le conseille et l'invite à prendre les mesures de son ressort, notamment en matière de sécurité.

Le Concessionnaire devra notamment prêter son concours au Concédant, dans le cadre des obligations du présent contrat et l'assister dans ses relations avec les organismes et administrations en lui apportant les informations qu'il estimera nécessaire.

Le Concédant peut demander au Concessionnaire la tenue de réunions en tant que de besoin sur le suivi de l'exécution du contrat, et systématiquement à l'occasion du compte-rendu annuel.

Le concessionnaire ne pourra être tenu pour responsable de la non-réalisation de tout ou partie de ces missions, en cas d'empêchement ne résultant pas de son fait et notamment :

- en cas de non obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération soit du fait de l'administration, soit du fait d'un recours, sauf si ces événements résultent d'un manquement du concessionnaire ;
- en cas de non obtention des moyens financiers nécessaires à la réalisation de l'opération (emprunt), autres que ceux résultant du produit des cessions de terrains, pour des raisons indépendantes de sa volonté.

### ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

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

- a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe 3 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 ;
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération sous réserve de la mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région Grenobloise et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bernin;



- c) 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 ;
- d) réaliser les étapes de la commercialisation en amont de la préparation des actes de vente, de concession ou de location des biens immobiliers non bâtis (identification des prospects, présentation des conditions générales de cession),
- e) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ; cette cession se fera sur la base d'une délibération de la collectivité, prise au vu de l'avis du service des Domaines, et précisant les conditions de la cession et ses caractéristiques essentielles ;
- f) le cas échéant, réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 3, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- g) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- h) dans le cas où la commune de Bernin souhaiterait mettre en œuvre l'une des contributions d'urbanisme prévue au Code de l'Urbanisme, informer l'Aménageur préalablement:
  - ♦ de la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et mettant à la charge d'un ou de plusieurs propriétaires de terrains, d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un ou plusieurs constructeurs une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement.
  - ♦ De à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement.
- i) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

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

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Collectivité concédante 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 **8 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 de plein droit à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cette expiration anticipée.

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

## ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

### 6.1 – Assurances

Le Concessionnaire fait son affaire de souscrire les contrats d'assurance auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables adaptés à la couverture de l'ensemble des risques et responsabilités relevant du présent contrat et couvrant plus généralement ses diverses responsabilités conformément à la législation en vigueur pour toute la durée du Contrat.

Le Concessionnaire doit également et notamment souscrire :

- une police « responsabilité civile professionnelle » le garantissant quel que soit le fondement sur lequel sa responsabilité est recherchée (contractuel, délictuel, quasi - délictuel), tant en vertu du droit privé que du droit public et couvrant tous les types de dommages (corporels, matériels, immatériels, consécutifs ou non) ;
- une police garantissant les dommages qualifiés d'atteinte à l'environnement, ainsi que les frais engagés pour prévenir la survenance d'un tel sinistre.

Le Concessionnaire fait son affaire de tous les risques et litiges de son fait pouvant survenir du fait de l'exécution du présent contrat. La responsabilité du Concédant ne peut être recherchée à ce titre.

Le Concessionnaire est seul responsable vis-à-vis des tiers des éventuels dommages causés par son activité.

Le Concessionnaire doit également s'assurer que ses Prestataires et Sous-traitants éventuels souscrivent, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances couvrant l'ensemble de leurs responsabilités.

Les polices d'assurances doivent comporter des garanties suffisantes au regard des risques encourus.

### ***Clauses générales des contrats d'assurance***

Le Concessionnaire s'assure que les contrats d'assurance souscrits par lui prévoient :

- que les compagnies d'assurance ont communication des termes spécifiques du présent contrat afin qu'elles puissent rédiger leurs garanties en conséquence ;
- que les compagnies d'assurance ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article L.113-3 du Code des assurances, en cas de retard de paiement des primes par le Concessionnaire, que trente jours après notification au Concédant de ce défaut de paiement.



### **Attestations d'assurance**

Les attestations d'assurance font apparaître, au minimum, les mentions suivantes :

- le nom de la compagnie d'assurance ;
- les activités garanties ;
- les risques garantis ;
- les montants de chaque garantie ;
- les principales exclusions et les plafonds de garantie ;
- les franchises ;
- la période de validité ;
- le règlement des primes dues pour la période de garantie considérée.

La présentation de ces attestations d'assurance ainsi que des garanties effectivement souscrites n'a pas pour effet d'exonérer le Concessionnaire de ses responsabilités contractuelles et extracontractuelles vis-à-vis du Concédant. En cas de préjudice indemnisable, ni le Concessionnaire ni son assureur, ne pourront exciper de l'absence de demande d'attestation par le Concédant pour s'exonérer, en tout ou partie, de leurs responsabilités.

Les franchises d'assurance sont systématiquement à la charge de celui qui a souscrit le contrat d'assurance.

Le Concessionnaire doit transmettre au Concédant copie des diverses attestations d'assurance à première réquisition du Concédant.

### **Modifications des assurances**

Par ailleurs, le Concessionnaire s'engage à informer préalablement le Concédant de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des assurances. Dans l'hypothèse où un risque couvert deviendrait un Risque Non Assurable, le Concessionnaire doit en informer le Concédant dans les plus brefs délais. Au sens du présent contrat, un Risque Non Assurable est un risque pour lequel le Concessionnaire est dans l'incapacité d'obtenir une proposition d'assurance de la part d'assureurs notoirement solvables, pour une raison qui ne lui est pas imputable. En présence d'un Risque Non Assurable, les parties se concerteront afin, d'une part, d'examiner les garanties, les franchises, le type de sinistre et l'importance du ratio sinistre/prime et, d'autre part, d'évaluer les mesures à prendre afin d'assurer la continuité du service public. Le Concédant peut résilier le présent contrat pour motif d'intérêt général selon les modalités prévues au présent contrat.

## **6.2 - Responsabilité**

Dès la notification du Contrat, le Concessionnaire est responsable des dommages corporels, matériels et immatériels qui pourraient résulter de l'exécution du Contrat tant vis-à-vis du Concédant, que pour l'environnement, les usagers des ouvrages et des tiers, le personnel du Concessionnaire ou de ses fournisseurs ou prestataires, ou encore pour les tiers ; exceptés pour les dommages du fait des prestations inhérentes au Concédant (actes de vente, réseau de transit d'eaux usées...).

Sa responsabilité sera systématiquement engagée, sauf en cas de force majeure, lorsqu'un sinistre est consécutif à une faute, négligence ou imprudence qui serait imputable à son action. Il en va de même en cas de faute ou de négligence imputable à un prestataire, fournisseur ou sous-traitant du Concessionnaire.

Le respect de toutes les obligations de conformité, de règles de sécurité, des prescriptions environnementales, le respect notamment de la réglementation française, est à la charge du

Concessionnaire. Les stipulations précédentes s'appliquent au respect de toutes les dispositions, règles, normes, pratiques professionnelles ou simples mesures de prudence.

Considérant la qualité de professionnel du Concessionnaire et la responsabilité qui lui est dévolue par le présent Contrat, celui-ci est tenu à une obligation générale d'information, d'avis et d'alerte vis-à-vis du Concédant.

Le Concessionnaire fait son affaire personnelle de tous les risques et litiges de son fait pouvant provenir du fait de l'exécution du présent contrat.

Le Concessionnaire est ainsi tenu de réparer les dommages corporels, matériels et immatériels de son fait. La responsabilité du Concessionnaire est engagée de manière systématique, sauf à ce que les faits soient à l'initiative d'un tiers ou en cas de force majeure, la responsabilité du Concessionnaire est engagée en cas de sinistre survenant d'une faute, d'une négligence ou d'une imprudence qui est imputable à ses salariés, son action ou au fait de ses agents, de son prestataire, de son fournisseur ou de son sub-Concessionnaire. La responsabilité du Concessionnaire recouvre notamment l'indemnisation des dommages corporels, matériels et financiers causés lors de l'exécution du présent contrat au Concédant, au personnel du Concessionnaire, à ses fournisseurs, prestataires, au sub-Concessionnaire, aux tiers et à l'environnement.

La responsabilité du Concédant ne peut être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de l'exécution du présent contrat par le Concessionnaire pour des litiges relevant de son fait, ce dernier renonçant par avance à tout recours à l'encontre du Concédant.

## PARTIE II :

# MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

---

### ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

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

#### 7.1 - Acquisitions amiables

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

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

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

#### 7.2 - Droit de préemption

Dans le cadre des articles L 213-3 et R 213-1 à R 213-3 du Code de l'urbanisme, le Concédant qui n'est pas compétent en matière d'urbanisme réglementaire, ainsi que le Concessionnaire demanderont à la Commune de Bernin, la délégation à l'Aménageur de l'exercice de son droit de préemption urbain, ainsi que, le cas échéant, de son droit de préemption urbain renforcé, sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en annexe 2.

L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du Code de l'urbanisme, dès que la délibération instaurant le droit de préemption sur la zone et le déléguant au Concessionnaire sera devenue exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

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

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

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



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

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

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

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

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L 411-2 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

#### **7.5 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

- 7.5.1** Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- 7.5.2** 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 cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- 7.5.3** Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe 4 à la présente concession, l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

#### **7.6 - Relogement des occupants**

Sans objet.

#### **7.7 - Occupation temporaire des terrains acquis à la demande de la Collectivité**

Le concessionnaire assurera la gestion de ces terrains et pourra le cas échéant conclure des conventions d'occupation temporaire.

### **ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS**

**8.1** - Les équipements prévus aux articles 2c) et 2d) ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(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(s) 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 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, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

## ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

Le Concédant sera représenté avec voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury du concessionnaire appelé à intervenir dans la procédure de passation.

## ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

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

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

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante-ainsi que le cas échéant la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés conformément à l'article 14 du présent contrat. L'Aménageur demeure seul responsable des opérations de réception et des suites aux réserves formulées, en sa qualité de maître d'ouvrage, et doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

**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 3, sous réserve d'une information préalable formalisée.

## ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

L'aménageur agit en justice comme demandeur ou défendeur pour tous les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat relevant de sa compétence.

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** - Le Concédant est chargé des étapes amont de commercialisation et présente ainsi à l'Aménageur les futurs acquéreurs de lots, le prix et les conditions de paiement. Néanmoins à titre de confirmation, une fois l'ensemble des tâches de suivi et coordination technique réalisé, l'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord formel avant signature de tout compromis de vente, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

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

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



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

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

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

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

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

## ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION

Sans objet.

## ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

**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. 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 la Collectivité concédante.

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

**14.3** - Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

**14.4** - L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

**14.5** - L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

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

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

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

- Identification de l'ouvrage
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
  - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
  - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
  - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
  - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- Participation(s) due(s) par la collectivité concédante ou par la collectivité compétente autre que la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16.4 ci-après, majorée de la TVA.

## ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont 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 fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.



## PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

---

### ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

**16.1** - Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

**16.2** - L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

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

**16.3** - Participation de la Collectivité au coût de l'opération

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

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

La délibération prévoira les modalités d'affectation de cette participation.

Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de cette participation serait de nature à remettre en cause, à raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, l'équilibre financier de la présente concession, la Collectivité et l'Aménageur rechercheront un accord sur l'issue à donner à la concession en cours. A défaut d'accord, l'une ou l'autre des parties pourra saisir en ce sens le juge du contrat, ce dernier pouvant, le cas échéant, prononcer la résiliation du contrat.

**16.4** - 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.

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

**16.6** - 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.

Si l'Aménageur utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

## ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

**17.1** - Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 mai, 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 de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.1 et 12.1 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 16.4,
- 6 - le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.2, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

**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.

**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 les dispositions du règlement intérieur sur les modalités de contrôle analogue d'Isère Aménagement.

## ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé chaque année, 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** - Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après ;
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 16.2 et 16.3 ci-avant.

**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 et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16.4 ci-avant.

**18.3** - L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt.

## ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité peut accorder 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 et les conditions édictées par les textes en vigueur, notamment les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

La Collectivité n'accordera toutefois sa garantie qu'aux emprunts pour lesquels elle aura donné son accord sur l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et son taux d'intérêt.

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

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

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

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

## ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'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.

Ne sont pas comprises dans la rémunération de l'aménageur :

- la quote-part d'assurance de responsabilité civile liée à l'activité d'aménageur,
- les taxes fiscales ou parafiscales dont la base est issue de l'opération, dont notamment la taxe sur les salaires et la contribution sociale de solidarité.

**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.

Cette rémunération comprend deux éléments :

- Les prix des missions dites « tâches administratives et financières » (base forfaitaire),
- Les prix des missions dites « opérationnelles : tâches d'études, de suivi technique, de coordination et de clôture » (base forfaitaire, au pourcentage ou à l'acte).

**20.2.1** La rémunération des missions dites « tâches administratives et financières »

Ces missions comprennent :

- La direction de projet comprenant :
  - les relations avec le concédant et la collectivité concernée,

- la gestion financière et comptable de l'opération,
- les relations avec les investisseurs,
- la gestion transitoire du foncier
- L'encadrement des actions d'information et de communication,

Le montant forfaitaire s'élève à 240 000 € HT pour la durée de la présente concession réparti ainsi :

- 30 000 € HT par an à compter de l'année 2023.

### 20.2.2 La rémunération des missions dites « opérationnelles »

Cette rémunération comporte deux composantes :

- Missions dont la rémunération est déterminée par des forfaits :
  - Forfait mission opérationnelle (Montage de l'opération, Conduite et coordination des études, la définition et le suivi de la stratégie foncière, la gestion du planning d'opération...)

Le montant forfaitaire s'élève à **680 000 € HT** pour la durée de la présente concession réparti ainsi :

- 15 000 € HT par an en 2022,
  - 160 000 € HT par an en 2023 et 2024,
  - 120 000 € HT par an en 2025,
  - 100 000 € HT par an en 2026,
  - 80 000 € HT par an en 2027,
  - 15 000 € HT par an ensuite jusqu'à la dernière année.
- Forfait mission de suivi des prestations foncières externalisées :

Le montant forfaitaire s'élève à **42 000 € HT** pour la durée de la présente concession réparti ainsi :

- 6 000 € HT par an en 2023, 2024 et 2025,
  - 12 000 € HT par an en 2026 et 2027.
- Forfait mission pour les tâches de contractualisation de la commercialisation :

Outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, un montant forfaitaire fixé à **2500 € par acte** pour le secteur amont et **4000 € par acte** pour le secteur aval.

Cette rémunération sera imputée comme suit : 100% à la signature de chaque acte (compromis de vente, acte authentique et leurs avenants).

En cas de non-réitération du compromis de vente, la rémunération liée à la signature du compromis restera acquise au concessionnaire.

- Forfait mission pour les tâches de suivi et coordination techniques des projets privés commercialisés par le Concédant, un montant forfaitaire fixé à **6 000 € par lot** du secteur amont et **10 000 € par lot** sur le secteur aval.

Cette rémunération sera imputée comme suit :

- 1/4 à la mise au point de l'esquisse d'aménagement préalable à la signature d'un compromis de vente,
  - 1/4 au dépôt du permis construire,
  - 1/4 au démarrage des travaux du lot privé,
  - 1/4 à réception des travaux du lot privé ou première livraison.
- Forfait mission pour les tâches de liquidation mentionnée à l'article 24, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de **20 000 € HT**. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.
- Missions dont la rémunération est déterminée par un pourcentage :
    - Suivi technique : **2 % des dépenses HT** afférentes aux travaux l'opération et aux honoraires liés aux travaux,

**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 1.2 ci-dessus.

**20.4** - La part forfaitaire de la rémunération de l'Aménageur est **révisable annuellement** en fonction de l'indice SYNTEC. La valeur de base est celle du mois de décembre 2022, l'indice de révision est celui du mois de janvier de chaque année.

Les montants forfaitaires de rémunération fixés ci-avant seront révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon la formule :

$$P = 0,15 + 0,85 \times \frac{I_m}{I_o}$$

P est le montant révisé de rémunération à la date anniversaire de la signature de la convention.

I<sub>o</sub> est le dernier indice SYNTEC publié et connu à la date de signature de la présente convention.

I<sub>m</sub> est l'indice SYNTEC au mois de janvier de l'année m.

Les coefficients de révision seront arrondis au millième supérieur.

En cas de passation d'un avenant, les prix établis de l'avenant seront établis aux conditions économiques en vigueur à la date de signature de la présente convention et la clause de révision ci-dessus s'appliquera dans les mêmes conditions.

**20.4** Le concessionnaire pourra en outre imputer les taxes fiscales et parafiscales payées par lui issues directement de l'activité propre de la présente concession (taxes sur salaires, organics...).

**20.5** - 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.

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



## PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

### ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION 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 cas échéant, 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 16.3 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

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

### ARTICLE 22 - RESILIATION

#### 22.1 - Résiliation amiable

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

#### 22.2 - Rachat - résiliation pour motif d'intérêt général

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

#### 22.3 - Résiliation pour faute

La résiliation de la présente concession pourra être prononcée en cas d'inobservations graves ou répétées des clauses de la présente convention, pour des raisons incombant au Concessionnaire et ayant porté préjudice à l'opération ou au Concédant et après mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés.

La mise en demeure devra être notifiée par LRAR au Concessionnaire, en lui accordant un délai de trois mois pour remédier aux manquements constatés.

Dans le mois à compter de la réception de la mise en demeure, le Concessionnaire fera connaître au Concédant les mesures qu'il entend mettre en œuvre pour remédier aux manquements constatés.

Si la mise en demeure reste sans effet dans un délai de trois mois à compter de sa réception, le Concédant en avisera par LRAR le Concessionnaire afin de rechercher ensemble un accord pour remédier aux manquements constatés.

A défaut d'accord trouvé par les parties aux présentes dans un délai de deux mois à compter de la réception de la seconde LRAR adressée au Concessionnaire, la résiliation sera prononcée par le Concédant, par LRAR.

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

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

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

#### **22.5 - Résiliation de plein droit**

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

### **ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION**

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, 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 modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16.3 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

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

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

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

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

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

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

**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.

Elle sera tenue, le cas échéant, de garantir la SPL des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles sauf dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir la SPL 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 dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

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

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

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

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

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

**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 comme indiqué au programme figurant en annexe 3 des présentes.

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

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

## ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

### 24.1 - Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 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 20.2 ci-dessus.

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

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

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes,



doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

#### **24.2.1 - Solde d'exploitation**

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

##### EN PLUS :

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

##### EN MOINS :

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

#### **24.2.2 - Solde des financements**

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

##### EN RESSOURCES :

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

##### EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

#### **24.3 - Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement**

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

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

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 5 % des sommes prévues à l'article 20.2 dont le

Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.3.

#### **24.3.2 - En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur**

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

#### **24.3.3 - En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22.3**

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus. Il n'y aura lieu qu'à l'arrêté des comptes comme indiqué à l'article 24.2 ci-dessus.

#### **24.4 - Modalités de règlement**

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

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

#### **24.5 - Sort du "boni d'opération"**

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

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

## PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

### ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

**25.1** - Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (annexe 3) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe 4.

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 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 16.3 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. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la demande de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant à la charge du Concédant à compter de la date de cette demande.

### 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.

## 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.



## PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 30 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées sur le compte suivant :

#### SPL ISERE AMENAGEMENT - PROJETS

Etablissement bancaire : Caisse d'Epargne Rhône Alpes

N° de compte : 08004635212

Clef RIB : 77

Code banque : 13825

Code guichet : 00200

### ARTICLE 31 - INTERPRETATION

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

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

### ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

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

## ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES

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

Fait à Crolles,  
Le  
En deux exemplaires originaux,

Pour le Concessionnaire,  
Le Directeur Général d'Isère Aménagement,

Pour le Concédant,  
Le Président,

Christian BREUZA

Henri BAILE

### **Pièces annexées :**

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération
- Annexe 2 : Plan foncier
- Annexe 3 : Programme d'aménagement (Lots constructibles et équipements à la charge du concessionnaire)
- Annexe 4 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 5 : Délibération du Conseil Communautaire