



ORIGINAL

CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE À LA MISE EN
ŒUVRE D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT
URBAIN (OPAH-RU) MULTISITES METROPOLITAINE
(BREST METROPOLE – 29)

Transmise au représentant de l'État par la Collectivité le 06 Septembre 2016

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le 14 SEP. 2016

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION	4
ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE	4
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ.....	6
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	7
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	7
ARTICLE 6 - ASSURANCES	7
PARTIE II :	8
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	8
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	8
7.1 Acquisitions amiables.....	8
7.2 Droit de préemption	8
7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	8
7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation.....	8
7.5 Suivi et contrôle des acquisitions et cessions foncières	9
7.6 Relogement des occupants.....	9
ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS.....	9
ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	10
ARTICLE 10 – EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION.....	10
ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS.....	10
ARTICLE 12 – MODALITÉS DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	11
ARTICLE 13 – GOUVERNANCE.....	11
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES	12
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	13
PARTIE III :	14
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION	14
DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	14
ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	14
16.3 Participation de la Collectivité au coût de l'opération.....	14
ARTICLE 17 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS	15
ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....	15
ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS	16
ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	16
PARTIE IV :	20
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	20
ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	20
ARTICLE 22- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	20
22.1. Résiliation simple - rachat	20
22.2. Résiliation pour faute - déchéance.....	20
22.3. Autres cas de résiliation.....	20

ARTICLE 23 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	20
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	22
DISPOSITIONS DIVERSES.....	24
ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	24
ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES.....	24
ARTICLE 27 - PENALITES	24
ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	24
ARTICLE 29 - CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	25
ARTICLE 30 - DOMICILIATION.....	25
ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	25
ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES	25

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

Afin de poursuivre la dynamique engagée à Recouvrance, quartier dont le projet urbain a été retenu d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en 2015, et d'étendre le dispositif à de nouveaux secteurs à enjeux de la métropole, une étude pré-opérationnelle a été menée afin de calibrer le périmètre et les priorités d'actions de l'opération de requalification urbaine dont la mise en œuvre est prévue à partir de l'été 2016.

Au-delà du quartier de Recouvrance, le périmètre du projet prend en compte les quartiers du Haut de Jaurès et de Kérinou ainsi qu'une liste limitative d'immeubles collectifs privés particulièrement dégradés dans le diffus du territoire (cf. annexes)

L'objectif de cette opération est de réhabiliter le tissu ancien de ces quartiers, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de restaurer le fonctionnement des copropriétés et de remettre sur le marché des logements à la typologie diversifiée et aux loyers maîtrisés. L'opération nécessitera également, en accompagnement du dispositif sur l'habitat, la mise en œuvre d'actions d'aménagement au sein des secteurs précités.

Par la présente concession, Brest métropole confie la réalisation de l'opération de mise en œuvre du projet urbain d'OPAH-RU multi-sites à un aménageur au sens des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

Le détail des actions à mettre en œuvre, ainsi que les obligations respectives du concédant et du concessionnaire sont détaillés ci-après.

ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire sera chargé de réaliser l'opération d'aménagement, sous sa responsabilité, mais sous le contrôle de Brest Métropole. A ce titre la mission qui lui sera confiée comprendra notamment les tâches suivantes :

- a) acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la concession, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession d'aménagement ;
- b) gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et les immeubles et le cas échéant les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires preneurs et occupants de bonne foi, et réaliser un suivi social de la partie des ménages en difficulté ; démolir et restructurer les bâtiments existants si nécessaire ; respecter les obligations prévues par les articles L 314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme en matière de relogement ; empêcher par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces terrains ou immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur cession ou démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de Brest métropole, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire. Le concessionnaire fera établir en tant que de besoin un plan parcellaire de tout ou partie des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

- c) Assurer l'ensemble des missions nécessaires à la conduite du suivi-animation d'une OPAH-RU et d'une campagne de ravalement obligatoire ou incitative des façades, de la phase d'étude opérationnelle et de signature de la convention à l'achèvement du dispositif. Le suivi-animation devra permettre, outre le montage administratif des dossiers et l'information du public, un suivi régulier de la consommation des crédits en lien direct avec les représentants de l'Anah. Un accent particulier devra être apporté sur la recherche de financements complémentaires (CAF, caisse de retraite, conseil général ou régional ou tout autre organisme pouvant concourir à apporter un soutien financier aux propriétaires bailleurs et occupants). Il devra en outre être prévu l'étude et la présentation des incidences fiscales des opérations aux propriétaires afin de leur permettre de bénéficier d'une vision globale des projets. Aux termes de l'OPAH-RU (durée prévisionnelle de 5 ans), il devra être prévu la reconduction du dispositif et, dans cette optique, il sera nécessaire de mener toute démarche nécessaire à cet effet. La réalisation de cet élément de mission du concessionnaire sera conforme au référentiel d'ingénierie des missions de suivi d'animation d'OPAH de l'ANAH.
- d) Réaliser les ouvrages et équipements relevant de l'aménagement urbain, et en particulier de la voirie, destinés à être remis à Brest métropole, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- e) réaliser les travaux de réhabilitation et ou restauration immobilière des immeubles destinés à être cédés à des investisseurs privés, remis à Brest métropole, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des travaux mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des immeubles réhabilités ou à réhabiliter ;
- f) élaborer les dossiers administratifs nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, dont le cas échéant les dossiers de DUP, RHI, ORI, réalisation de travaux de réhabilitation des immeubles ; procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ; le Concessionnaire pourra être associé aux études de modification ou de révision du document d'urbanisme le cas échéant nécessaires à la réalisation du projet urbain ;
- g) mener toutes les opérations, études, actions et procédures nécessaires au renouvellement urbain, en coordination étroite avec Brest Métropole et les autres intervenants et opérateurs en charge d'opérations distinctes sur le même secteur, le cas échéant. Elaborer et négocier les conventions financières nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, avec les organismes financeurs, notamment l'ANAH, Ministères ou tout autre financeur public ou privé ; procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ; élaborer, si nécessaire, à la suite de la signature de chaque convention financière entre Brest métropole et un organisme de financement les avenants nécessaires à la concession d'aménagement pour la mise en cohérence du programme et du bilan financier prévisionnel de celle-ci ;
- h) établir et 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 financements les plus appropriés ;
- i) mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération ou les échanges immobiliers dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; de louer ou de céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ; mettre en œuvre si nécessaire les contrats de vente de type VEFA (vente en état futur d'achèvement) ou VIR (vente d'immeubles à rénover) ou tout autres contrat de vente.

j) prendre en charge les tâches d'accueil des usagers, d'animation et de communication du projet (dans le cadre du plan de communication du renouvellement urbain proposé par Brest métropole); mettre en place une équipe dédiée au projet qui assurera les missions de suivi opérationnel.

k) mettre en place une gestion efficace et pertinente du projet afin d'assurer après sa réalisation la pérennité de son développement ;

l) d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de Brest métropole sur les conditions de déroulement de l'opération, conformément à la réglementation en vigueur ; mettre en place un système d'information partagé entre le concessionnaire et Brest métropole donnant accès à tout moment aux informations nécessaires au suivi de la concession

m) Participer et mettre à disposition une expertise stratégique et opérationnelle au service de la démarche co-construite sur la revitalisation des pieds d'immeubles; Mener toutes procédures foncières d'acquisitions de murs ou de fonds de commerce rendues nécessaires par l'opération, suivi du droit de préemption, éviction commerciale, négociation amiable, DUP.

Le candidat devra proposer des modalités de mise en œuvre de ces éléments de mission en précisant la répartition des moyens humains dont il dispose ou auxquels il entend recourir.

Les interventions du concessionnaire seront réalisées en relation permanente avec Brest métropole, et dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie. Une attention particulière devra être portée sur les modalités de travail avec les services communaux et métropolitains dans un souci de proximité et d'opérationnalité.

L'ensemble des opérations d'aménagement, de construction et de réhabilitation devra être réalisé en prenant en compte la problématique du développement durable, et de valorisation du patrimoine bâti, tout au long du processus d'aménagement.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

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

- a) S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- b) céder à l'Aménageur les propriétés foncières bâties ou non bâties dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- c) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, 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.
- d) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions 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 des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- e) 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 7 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

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

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES

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

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

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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 ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations établies par le service des Domaines, éventuellement majorées de 10%, sauf accord exprès de la Collectivité concédante.

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

La Collectivité pourra déléguer à l'Aménageur, au cas par cas, l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, conformément aux dispositions des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, et en application des dispositions du régime général des délégations et conformément aux articles L.2122.22,15 et L.2122.23 du Code général des collectivités territoriales.

Brest métropole fera connaître au plus tard dans les 8 jours ouvrés suivant la réception de chaque DIA, revêtant le caractère d'une opportunité foncière, celles auxquelles elle souhaite que l'aménageur donne suite.

Chaque décision de préemption devra être validée par Brest métropole et fera l'objet d'une décision portant délégation ponctuelle du Droit de Préemption Urbain Renforcé au bénéfice de l'aménageur, ou d'une décision de préemption en direct par la collectivité, prévoyant la rétrocession immédiate à l'aménageur.

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

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

La Collectivité concédante s'engage à prévoir une délégation au cas par cas du droit de préemption 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.

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

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter les déclarations d'utilité publique nécessaires à la conduite de l'opération au bénéfice de l'Aménageur, dans le respect des grands équilibres de l'opération.

En particulier, si la mise en place d'une opération de restauration immobilière (ORI), de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou de traitement de l'habitat insalubre réaménageable ou dangereux ou de restauration immobilière (THIRORI), est décidée, un avenant à la présente convention serait proposé.

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.

Les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions et cessions 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 Conformément aux dispositions de 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 Enfin, pour l'ensemble des acquisitions et cessions, qu'elles soient conduites à l'amiable ou dans le cadre d'autres procédures, l'aménageur agit en parfaite concertation avec les services de Brest métropole et, le cas échéant, en articulation avec les autres opérateurs intervenant sur les mêmes secteurs. Il tient à la disposition de Brest métropole tous les contrats correspondants.

7.6 Relogement des occupants

Au-delà des actions de relogement que l'aménageur doit mettre en place pour les habitants concernés par des réhabilitations lourdes sur le quartier, il assure également, en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, au relogement provisoire, des éventuels occupants des immeubles bâtis, acquis pour réaliser sa mission d'aménageur.

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

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

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

7.7 Conventions de gestion

Au cas où Brest métropole ferait l'acquisition en direct ou serait déjà propriétaire de biens ou d'immeubles bâtis, entrant dans le champ de la mission de l'aménageur, sans qu'il soit décidé de lui en transférer la propriété, des conventions de gestion pourraient toutefois être conclues entre Brest métropole et l'aménageur, afin de favoriser la cohérence globale des actions de portage participant à la réalisation des objectifs de l'opération. Ces conventions de gestion préciseraient alors les conditions d'intervention et de rémunération de l'aménageur.

ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

8.1 Les équipements et aménagements prévus dans le cadre de cette opération 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 ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

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

8.3 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité ne formule pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

8.4 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET 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 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Pour les procédures de consultation nécessitant la mise en œuvre d'une commission d'attribution, le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'attribution de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 – EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

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.

En application de l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

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

10.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

10.3 Le concédant autorise par ailleurs l'aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements.

ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS

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

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

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité.

ARTICLE 12 – MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.2 L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le président de Brest métropole ou son représentant. Il est considéré comme acquis en cas de non-réponse dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la notification faite au Concédant.

12.3 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 à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

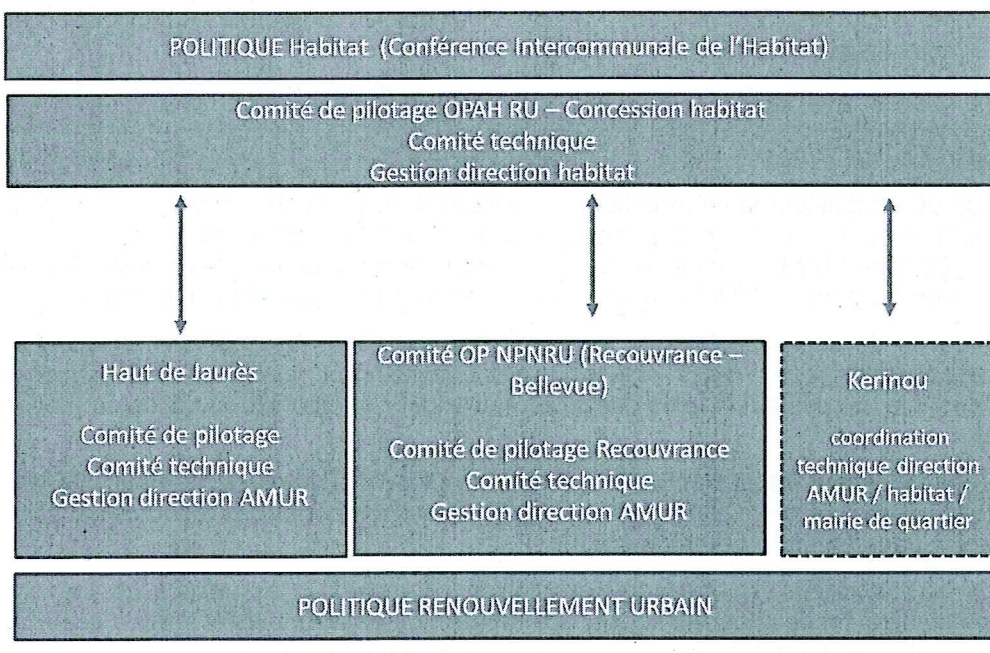
Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13 – GOUVERNANCE

Le pilotage de la concession est assuré par la Direction de l'Habitat de Brest métropole.

Les directions associées seront celles de l'habitat, de l'aménagement urbain (AMUR), du droit des sols, de l'écologie urbaine, de la proximité, des espaces publics, des déplacements, du développement économique et de l'accompagnement social.

La gouvernance de l'OPAH-RU et des projets de renouvellement urbain de la métropole sera réalisé comme suit :



Le concessionnaire devra être présent à des instances et présenter systématiquement un point d'avancement de l'opération d'aménagement, avec des tableaux de suivis qui seront définis dans le cadre du contrat de concession.

Plus généralement, les missions du concessionnaire seront réalisées en parfaite concertation avec les services du concédant et les autres opérateurs intervenant pour le compte du concédant.

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 Brest métropole et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux (y compris les noues et bassins d'eaux pluviales), constituent des biens d'équipement, de retour, cédés à titre onéreux à la collectivité, à leur achèvement, leur mise en service ou à l'expiration de la concession d'aménagement.

Est exclu de cette cession, le foncier qui pourrait appartenir à la collectivité avant travaux.

La valeur de ces biens est déterminée par considération de l'évaluation au prix des domaines de leur emprise foncière (s'il y a lieu) à laquelle il est rajouté le prix de revient des travaux HT à la date de leur remise à la collectivité concédante.

Ce dernier s'entend comme la valeur HT des travaux relatifs à la réalisation des ouvrages concernés, y compris la quote-part des frais communs (études, frais divers de gestion et frais financiers) qui leur est imputable.

Le montant de la cession ainsi déterminé supporte la TVA en vigueur et ouvre droit, pour la collectivité, au bénéfice du fonds de compensation pour la TVA, conformément à l'article L 1615.11 du Code général des Collectivités Territoriales.

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

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Une invitation est transmise à cet effet un (1) mois avant la date de réception.

Dans l'hypothèse où nonobstant la convocation, le concédant ne participerait pas à l'opération de remise de l'équipement public, l'aménageur convoque à nouveau le concédant dans un délai de sept (7) jours afin de procéder à l'opération de remise de l'ouvrage achevé. En cas de nouvelle défection, le concédant sera réputé avoir accepté la remise sans réserve de l'équipement public achevé.

Les concessionnaires de service public ou autres opérateurs, 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.

Les opérations de remise font l'objet de procès-verbaux de remise d'ouvrage établis par l'aménageur et signés par chacune des parties. Ces procès-verbaux peuvent comporter des réserves qui devront être levées avant le transfert effectif de propriété.

Si la réalisation de l'opération est envisagée en plusieurs tranches, il conviendra de prévoir au procès-verbal de récolement de chaque tranche, une mention garantissant les éventuels dommages aux ouvrages préalablement remis au concédant et qui pourraient provenir de problèmes rencontrés lors de la réalisation des travaux sur les tranches réalisées ultérieurement.

14.4 En outre, à la mise en service des ouvrages et, au plus tard, à la remise des ouvrages, l'aménageur fournit à Brest métropole et éventuellement aux concessionnaires de service public et aux administrations publiques compétentes, une collection complète de plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, les rapports de vérification ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. Ces documents devront notamment comprendre : l'identification physique de l'ouvrage, le DOE (Dossier des ouvrages exécutés), le plan de récolement, le plan parcellaire, et le cas échéant, le DIUO (Dossier d'instruction d'utilisation des ouvrages), les notices techniques et d'entretien, les essais et rapports d'inspection vidéo, etc. Ces documents seront remis sur un support papier et/ou informatique, le format informatique devant être impérativement fourni. Il se fera par dépôt sur un site FTP au format DWG version 2010 d'AUTOCAD ou tout autre format convenu avec les services de Brest métropole.

14.5 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

Dans l'hypothèse où la collectivité considérerait que l'un des équipements publics serait impropre à sa destination au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation, un homme de l'art est désigné en commun accord par les parties dans un délai de quinze (15) jours à compter de la décision du concédant. A défaut d'accord dans ce délai, l'homme de l'art sera désigné par le Président du Tribunal Administratif de Rennes à la requête de la partie la plus diligente.

Si l'homme de l'art désigné estime que l'équipement public est propre à sa destination, il sera remis de plein droit au concédant. Dans le cas contraire, si l'homme de l'art désigné estime que l'équipement public n'est pas propre à sa destination, l'aménageur sera tenu de procéder aux travaux nécessaires afin qu'il le devienne. L'équipement public sera alors ensuite remis dans les conditions prévues au présent article.

Le recours à un homme de l'art pour l'examen d'un équipement public est sans préjudice de la remise des autres équipements publics de la tranche propre à leur destination, sauf si les équipements sont liés entre eux dans leur fonctionnement.

14.6 En application de l'article R 261-2 du code de la construction et de l'habitation, l'aménageur a l'obligation de faire préparer et de présenter à la signature de Brest métropole, ou le cas échéant des concessionnaires de service public, un acte authentique constatant le transfert de propriété, notamment du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers et autres équipements. Un état des lieux contradictoire des ouvrages est établi à cette occasion.

Tout acte constatant le transfert de propriété du concessionnaire au concédant est transmis pour avis et signature à Brest métropole dans le mois qui suit la remise de l'ouvrage.

Le classement des voies qui sont situées à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement, dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur. Elles ne peuvent être ouvertes à la circulation publique avant la prise d'un arrêté.

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. Si l'opération devait être réalisée en plusieurs tranches successives, l'aménageur devrait prendre toutes précautions utiles pour ne pas causer de dommages aux ouvrages réalisés par lui et déjà remis au concédant, dans le cadre de la poursuite de ses travaux.

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 2270 du Code Civil. Toutefois, l'aménageur pourra être invité par la Collectivité concédante à assurer cet entretien pour le compte de cette dernière par une convention spéciale qui règlera les modalités, notamment financières, de cette intervention.

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, les produits financiers, les subventions, ainsi que par les participations nécessaires pour équilibrer l'opération et dues par la collectivité concédante telles qu'elles apparaissent sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 17 ou sur le budget prévisionnel annuel visé à l'article 18 ci-après, les premiers bilans et budget prévisionnels étant annexés au présent contrat.

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.

L'aménageur est notamment habilité par la Collectivité concédante, à solliciter en ses lieux et places, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise et demande le versement direct de ces subventions à son profit lorsque la réglementation l'autorise.

16.3 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

Participations collectivité concédante :

- Section fonctionnement (participations)	2 831 000 €
- Section d'investissement	1 500 000 €

Le montant des subventions raisonnablement attendues est à préciser par les candidats sur la base de leur expérience de ce type d'opération.

Participation Brest métropole : Cette participation est de l'ordre de 4,3 millions d'euros TTC sur l'ensemble de la période à titre de maximum.

Cette participation financière sera versée selon un échéancier pluriannuel à proposer par le candidat dans le cadre du compte-rendu annuel d'activité.

L'attention du candidat est attirée sur la nécessité de prévoir une montée en charge progressive des montants des participations à verser par Brest métropole les 3 premières années de la concession, nonobstant l'engagement plein et entier des missions dévolues au concessionnaire.

Montants maximum de participation en Fonctionnement et en Investissement par année (K€ net)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Fonctionnement	46	210	375	500	500	500	400	300	2 831
Investissement	130	250	370	370	380	0	0	0	1 500
Total	176	460	745	870	880	500	450	350	4 331

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 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.

ARTICLE 17 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

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

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-3 du CGCT, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 avril, 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 16.5.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

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.

ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

18.1 L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des hommes de l'art, techniciens et spécialistes désignés pour apporter leur concours à l'exécution de sa mission, les primes d'assurance, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations dues par la collectivité concédante, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements de l'Etat, des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 16 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

18.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 30 mars de chaque année s'ils font état d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre.

18.4 Le choix des options relatives aux régimes fiscaux applicables aux dépenses effectuées dans le cadre de la concession d'aménagement, ainsi qu'aux recettes perçues et en particulier aux participations versées par la collectivité concédante devra être établi en lien étroit avec les services de cette dernière. Un suivi régulier, sur un rythme au moins annuel, sera proposé par le concessionnaire.

ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS

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

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres collectivités territoriales.

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

Les sommes ainsi versées par la Collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser. Elles feront l'objet d'une convention.

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.

MG

17/26

FC

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 :

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

- Pour l'ensemble de ses missions (à l'exception de celles relatives à la gestion comptable et financière de l'opération, et autres missions dont la rémunération est calculée distinctement aux paragraphes ci-après) l'aménageur imputera en dépenses de la convention une rémunération dont les montants forfaitaires H.T. sont les suivants :

- 45 000 Euros pour l'année 2016,
- 180 000 Euros pour l'année 2017,
- 144 000 Euros pour l'année 2018,
- 132 000 Euros pour les années 2019 à 2021,
- 88 000 Euros pour l'année 2022,
- 44 000 Euros pour l'année 2023

- Au titre de la gestion comptable et financière de l'opération, l'aménageur imputera une rémunération dont les montants forfaitaires H.T. sont les suivants :

- 10 400 Euros pour l'année 2016,
- 31 200 Euros pour les années 2017 à 2021,
- 20 800 Euros pour l'année 2022,
- 10 400 Euros pour l'année 2023,

- Pour la mise en œuvre du programme de maîtrise foncière et de réhabilitation (gestion, maintenance, travaux...) la rémunération de la SEM sera de 5 % HT du montant TTC des dépenses relatives à ce chapitre.

- Pour la conduite des opérations de RHI, la rémunération de la SEM sera de 5% HT du montant des dépenses TTC hors maîtrise foncière et relogement.

- Au titre des acquisitions à réaliser dans le cadre de sa mission (RHI, maîtrise foncière, restructuration d'îlots), l'aménageur imputera une rémunération de 2,85% HT du montant de ces acquisitions.

Ce pourcentage s'applique au montant des prix et indemnités d'acquisitions, avec un minimum de 1 500 Euros par dossier traité à l'amiable (propriétaires ou exploitants) et de 3 000 Euros, par expropriation. Les frais annexes aux acquisitions (frais d'huissiers, avocats, géomètres, négociateurs, etc) ne sont pas inclus dans l'assiette de rémunération mais sont imputés en dépenses au compte de l'opération.

- Au titre de sa mission de commercialisation, l'aménageur imputera 2,85 % HT du montant des recettes provenant des cessions de terrains ou immeubles, ou le cas échéant de la valeur vénale desdites cessions.

- Au titre de sa mission pour la réalisation des dossiers d'Opération de Restauration Immobilière (O.R.I.) l'aménageur percevra une rémunération forfaitaire H.T. de 5 000 Euros par dossier approuvé par l'assemblée délibérante.

- Au titre de sa mission pour la réalisation des dossiers d'Opération de Requalification de Façades (O.R.F.) l'aménageur percevra une rémunération forfaitaire H.T. de 5 000 Euros par dossier approuvé par l'assemblée délibérante.

- Pour sa mission de gestion de la trésorerie, l'aménageur percevra une rémunération égale à 1% HT du montant TTC de tous les mouvements de trésorerie constatés.

- Au titre de la gestion administrative, juridique, technique et financière des immeubles et logements loués, aux occupants des immeubles acquis ou aux personnes relogées, l'aménageur percevra une rémunération de 500 €uros par bail ou convention d'occupation précaire géré.

- Enfin, au titre de la mission de liquidation de l'opération à son achèvement, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 38 000 €uros. Cette somme sera imputée lors de la remise du bilan de clôture de l'opération à la Collectivité concédante. 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.

Prolongation des missions :

En cas de poursuite de tout ou partie des missions définies à l'article 2 au-delà de l'année 2023, les conditions de rémunération de l'Aménageur au titre de la conduite de projet et de la gestion comptable et financière seront arrêtées par voie d'avenant au présent traité de concession.

Autres rémunérations :

Au titre de ses missions comme assistant à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation d'immeubles pour les investisseurs privés, l'aménageur est autorisé à percevoir directement une rémunération des investisseurs et autres tiers.

Révisions des rémunérations forfaitaires :

Chaque année, les rémunérations forfaitaires seront révisées selon l'indice SYNTEC.

Le mois de référence MO est fixé à mai 2016.

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.

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

Elles seront imputées périodiquement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

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 détermine le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération, nécessaire pour équilibrer les comptes

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé à la collectivité concédante.

ARTICLE 22- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1. Résiliation simple - rachat

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 racheter la totalité de la concession d'aménagement, pour motif d'intérêt général.

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

22.2. Résiliation pour faute - déchéance

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

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

22.3. Autres cas de résiliation

22.3.1. Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 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.

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

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

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

23.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les 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. 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'urbanismes applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

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

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

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

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

23.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

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

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

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

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

23.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités.

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.

MG

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 D'AMENAGEMENT

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

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

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

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

24.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée et compte tenu des dispositions de l'article 21 ci-dessus et notamment du fait que le risque financier de l'opération est à la charge du concédant, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement.

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

24.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 23.4 troisième alinéa.

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 ;

RG

FC

- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

24.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante

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.

24.2.3 Règlement final

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

24.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

24.3.1 En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

La Collectivité devra en outre à l'Aménageur une indemnité égale à 25 % 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 indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.2.

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

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

24.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 22.2

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

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

24.4 Modalités de règlement

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

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

PARTIE V :
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

25.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 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 16.4 ci-dessus est défini sur la base du dossier remis lors de la consultation, en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

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

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 27 - PENALITES

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.

ARTICLE 30 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées au compte bancaire ouvert au nom de l'Aménageur pour l'opération.

ARTICLE 31 - 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 avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 32 - 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 Rennes.

A *Brest*

, Le 31/08/2016

Le Président de Brest métropole,

Le titulaire,
(Signature et cachet),

François CUIILLANDRE

non
SEMPI
Immeuble La Caravelle
2 quai de la Douane
29200 BREST

Reçu à la Préfecture
du Finistère le

- 6 SEP. 2016

- Annexe 1 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 2 : cahier des charges de la consultation (dossier programme et annexes)
- Annexe 3 : note méthodologique
- Annexe 4 : planning prévisionnel de mise en œuvre de la mission
- Annexe 5 : tableau prévisionnel d'avancement général
- Annexe 6 : mise au point du contrat

19/09/2008
Imprimerie la Courbe
3 rue de la Courbe
92000 NANTERRE

Reçu à la Préfecture
du Finistère le
- 8 SEP. 2008