

RECUEIL

17 FEV 2014

TR. ...
SOUS-PRÉFECTURE DE BEZIERS

TRAITE DE CONCESSION

H GL

COMMUNE DE PORTIRAGNES
Traité de concession d'aménagement
pour la réalisation de la ZAC SAINTE-ANNE
(art L.300-4et s. du code de l'urbanisme)

Entre LA COMMUNE DE PORTIRAGNES

Et GGL AMENAGEMENT SAS
Les Centuries III
111, place Pierre Duhem – BP 84
34935 MONTPELLIER Cedex 9

RCS Montpellier 752 772 426

Transmis au représentant de l'Etat par la collectivité le

Notifié par la Collectivité au Concessionnaire le

H

GL

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| PREAMBULE | p6 |
| 1. DISPOSITIONS GENERALES | p7 |
| 1.1 Objet de la convention | |
| 1.2 Documents contractuels | |
| 1.3 Mission du CONCESSIONNAIRE | |
| 1.4 Mission du CONCEDANT | |
| 1.5 Date d'effet et durée de la concession | |
| 1.6 Calendrier prévisionnel - Délai de réalisation | |
| 1.7 <i>Intuitu personae</i> - Cession de la convention | |
| 1.8 Assurance | |
| 1.9 Domiciliation | |
| 1.10 Litiges | |
| 1.11 Comité de suivi | |
| 1.12 Avenants | |
| 2. ETUDES DE REALISATION | p11 |
| 2.1 Modalités de réalisation des études | |
| 2.2 Contenu des études | |
| 2.3 Modalités et délai d'exécution des études | |
| 2.4 Suivi des procédures liées au dossier de réalisation | |
| 2.5 Information du public | |
| 2.6 Approbation des études et engagement de la réalisation | |
| 3. DISPOSITIONS FONCIERES | p13 |
| 3.1 Prérogatives de puissance publique | |
| 3.2 Information du CONCEDANT | |
| 3.3 Modalités de cession, de concession ou de location des terrains | |
| 4. TRAVAUX D'AMENAGEMENT | p15 |
| 4.1 Programme prévisionnel des constructions | |
| 4.2 Programme des travaux à la charge du CONCESSIONNAIRE | |
| 4.3 Présentation des projets | |
| 4.4 Exécution des travaux | |
| 4.5 Retour et remises des ouvrages | |
| 5. DISPOSITIONS FINANCIERES | p19 |
| 5.1 Bilan prévisionnel | |
| 5.2 Garanties du CONCESSIONNAIRE | |
| 5.3 Extinction de la garantie | |

H

GE

| | |
|--|------------|
| 6. REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION - RESILIATION | p22 |
| 6.1 Rachat | |
| 6.2 Déchéance | |
| 6.3 Résiliation | |
| 7. DIPOSITIONS DIVERSES | p24 |
| 7.1 Passation des contrats par le concessionnaire | |
| 7.2 Responsabilité du CONCESSIONNAIRE en matière de travaux | |
| 7.3 Coordination architecturale de la zone | |
| 7.4 Règlement d'urbanisme | |
| 7.5 Permis de construire | |
| 7.6 Application des dispositions de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme | |
| 8. CONDITIONS RESOLUTOIRES | p26 |
| 9. FRAIS ET REMUNERATIONS | |
| 10. ELECTION DE DOMICILE | p27 |

21

RL

IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre

La commune de Portiragnes

Représentée par son maire en exercice, Madame Gwendoline Chaudoir, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2013 dont ampliation est annexée aux présentes, domiciliée ès qualités, Hôtel de Ville Portiragnes 344420

Ci-après dénommée « le *CONCEDANT* » ou « la collectivité »,

D'une part,

Et

La Société GGL AMENAGEMENT

Ci-après dénommée « le *CONCESSIONNAIRE* » ou « l'aménageur »

D'autre part,

21

RL

PREAMBULE

La Commune de Portiragnes a approuvé, par délibération du 18/09/2013 le dossier de création de la ZAC dite Sainte-Anne

Par délibération du 18/09/2013, la Commune de Portiragnes a décidé de lancer la procédure de consultation en vue de désigner le concessionnaire d'aménagement en charge de la réalisation de la ZAC.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L.300-4 et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la Commune de Portiragnes a fait paraître un avis de publicité dans le JOUE, le BOAMP 23/07/2013 et le Moniteur des Travaux publics du 26/07/2013

Cette ZAC couvre une superficie globale de 24 hectares environ et a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains destinés à la construction de 370 logements environ, d'un équipement public type complexe sportif comprenant 1 terrain permettant l'accueil des compétitions de football et de rugby.

Le concessionnaire s'engage, par le présent traité, à réaliser l'opération dans le cadre de la démarche de développement durable.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :



1/ DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - OBJET DE LA CONVENTION

En application des textes en vigueur et notamment des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement et le dossier de réalisation de la ZAC qui sera approuvé, la commune de Portiragnes confie à la société GGL AMENAGEMENT la réalisation de l'opération dite de Sainte-Anne dont le principe, le programme et le périmètre ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date 18/09/2013.

La zone à aménager doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions de :

- 370 logements environ, dont 25 % de logements sociaux
- Un équipement public type complexe sportif

Le détail du programme prévisionnel de constructions figure à l'article 4 ci-après et sera définitivement arrêté dans le programme de constructions et le programme des équipements publics du dossier de réalisation qui sera ultérieurement approuvé.

Cet aménagement comprend également l'ensemble des travaux de raccordement aux réseaux existants à réaliser pour desservir les constructions à édifier dans le cadre de la concession. Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le *CONCESSIONNAIRE* assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

1.2 - DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention et des annexes suivantes :

- Annexe 1** : Périmètre de la ZAC
- Annexe 2** : Le bilan financier prévisionnel en date du 03 décembre 2013
- Annexe 3** : Le dossier de création de ZAC-définitivement approuvé
- Annexe 4** : Offre remise

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention, les annexes, et tout autre document.

1.3 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cet aménagement, le *CONCESSIONNAIRE* aura en charge les missions suivantes:

- Acquérir la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone et localisés sur le plan parcellaire du dossier de création annexé aux présentes ou situés en dehors de ce périmètre, qui sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
- Procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, et notamment :
 - la finalisation des études de programmation, et en cas de besoin, la prise en charge des études pré-opérationnelles afférentes (modification du dossier de création, étude d'impact complémentaire etc.)
 - les études opérationnelles qui s'avèreraient nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation de ZAC et plus généralement à la réalisation de l'opération,

H

BC

- proposer, en cours d'opération, toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- d'une manière générale, préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
 - Par ailleurs, le *CONCESSIONNAIRE* pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- Gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, si besoin, procéder à la démolition des bâtiments permettant la réalisation de l'opération d'aménagement ;
 - Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à la zone et destinés à être remis au *CONCEDANT*, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ainsi qu'aux concessionnaires de service public; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou conventions d'usage des terrains aménagés ;
 - Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le *CONCEDANT*. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; en procédant le cas échéant à la consultation de promoteurs en vue des opérations de construction; céder les terrains, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
 - Etablir et négocier, le cas échéant, les conventions de participation qui seraient conclues entre le *CONCEDANT* et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L.311-5 du même code ;
 - 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,
 - participer aux tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation des zones, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du *CONCEDANT* sur les conditions de déroulement de l'opération.
 - D'une manière générale, assurer 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 et proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune;

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

J

GL

1.4 - MISSION DU CONCEDANT

Le *CONCEDANT* s'engage pour sa part à :

- Recueillir l'avis des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- 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 et notamment le dossier de réalisation de la ZAC ;
- Réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération, qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés au *CONCESSIONNAIRE* dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le *CONCESSIONNAIRE* pourra demander au *CONCEDANT* d'être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- Fournir dès la signature du présent traité tous les documents et études en sa possession relatifs à la ZAC.
- Prononcer la clôture de l'opération à l'issue des missions de l'aménageur.

1.5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La durée de la concession est fixée à huit ans à compter de sa notification au *CONCESSIONNAIRE*. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération.

A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions du *CONCEDANT* et du *CONCESSIONNAIRE* aurait été accompli avant le terme normal de la convention d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

La présente convention ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

1.6 - CALENDRIER PREVISIONNEL – DELAI DE REALISATION

Pour l'accomplissement de sa mission, le *CONCESSIONNAIRE* prévoit la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Dossier de réalisation et programme des équipements publics : 11/2014
- Démarrage des travaux de viabilisation : 04/2015 (en fonction du contexte foncier et des délais de procédures administratives)
- Démarrage des premières constructions : 12/2015 (en fonction du contexte foncier et des délais de procédures administratives)

Il est entendu entre les parties que le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération sera réexaminé chaque année.

1.7 - *Intuitu personae* – CESSION DE LA CONVENTION

La présente convention ayant été conclue en considération des qualités de la société *CONCESSIONNAIRE* toute cession partielle ou totale de la présente convention, tout changement de cocontractant ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération de l'assemblée délibérante du *CONCEDANT*.

Toute demande de cession devra être accompagnée d'un extrait Kbis et des statuts de la société cessionnaire.

Faute d'autorisation, les conventions de cession sont entachées d'une nullité absolue et le *CONCESSIONNAIRE* encourt la résiliation pour faute.

1.8 – ASSURANCE

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

Le *CONCESSIONNAIRE* s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du *CONCEDANT*.

1.9 - DOMICILIATION

Les éventuelles sommes à régler par la commune de Portiragnes au concessionnaire en application du présent traité seront versées par virement.

A cette fin, le Concessionnaire fournira un RIB à la Collectivité concédante.

1.10 - LITIGES

En cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation de la présente concession d'aménagement, à défaut d'accord dans un délai de soixante jours (60) décomptés à partir d'un échange de courriers par recommandé avec accusé de réception, le différend sera porté devant le Tribunal Administratif de Montpellier.

1.11 - COMITE DE SUIVI

Afin d'assurer une information permanente du *CONCEDANT* et des différents partenaires de l'opération concédée, le *CONCESSIONNAIRE* s'engage à constituer un comité de suivi de l'opération.

Ce comité de suivi sera composé des personnes suivantes :

- Des représentants de la *commune de PORTIRAGNES*,
- Des représentants du *CONCESSIONNAIRE*,
- De tous intervenants extérieurs utiles.

Ce comité se réunira, au minimum, une fois par trimestre.

A cette occasion, les représentants du concessionnaire informeront les représentants de la commune de Portiragnes sur les conditions d'avancement de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées.

1.12 – AVENANTS

Il est expressément convenu que la présente convention peut être utilement complétée ou modifiée par avenants notamment à l'occasion de l'adoption du dossier de réalisation.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que les différents éléments de l'opération pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment des évolutions éventuelles du périmètre, du planning, du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

