

5.2 – GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE

Le CONCESSIONNAIRE devra et avant toute vente, location ou concession de terrain à l'intérieur d'une tranche, avoir conclu avec l'une des personnes morales visées à l'article suivant, une convention garantissant l'achèvement des équipements prévus au dossier de réalisation et ce pour chaque tranche.

Cette intervention peut prendre la forme :

- soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au CONCESSIONNAIRE ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit du CONCEDANT et des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution,
- soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers le CONCEDANT et les futurs attributaires de lots, solidairement avec le CONCESSIONNAIRE, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Copie de cette convention sera communiquée au CONCEDANT dans les huit jours suivant sa signature.

Les garanties résultent de l'intervention :

- soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier
- soit d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917.

Ces garanties seront données sans bénéfice ni de division ni de discussion.

Elles prennent la forme :

- soit d'un engagement d'avancer au CONCESSIONNAIRE ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement
Il est dans tous les cas, stipulé que le CONCEDANT aura le droit d'exiger l'exécution dudit engagement.
- soit d'une convention de cautionnement au terme de laquelle la caution s'oblige envers le CONCEDANT, solidairement avec le CONCESSIONNAIRE, à l'achèvement des équipements ou versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Les versements effectués par l'établissement garant seront toujours réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

81

R

5.3-- EXTINCTION DE LA GARANTIE

La garantie d'achèvement prévue à l'article 5.2 prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage.

Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée dans les conditions prévues à l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions des avant-projets, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ou qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les avant-projets.

6 / CONDITIONS DE RACHAT ET DECHEANCE

6.1 – RACHAT

Pour un motif d'intérêt général, le CONCEDANT pourra décider unilatéralement du rachat de la concession.

Le rachat prend effet à la date de fin d'exécution de la tranche en cours.

La délibération par laquelle le CONCEDANT décide du rachat est notifiée au CONCESSIONNAIRE au plus tard six mois avant la date normale de fin d'exécution de la tranche en cours.

La décision de rachat emporte les effets suivants :

- tous les contrats souscrits par le CONCESSIONNAIRE pour l'exécution du présent traité sont transférés au CONCEDANT. Le CONCESSIONNAIRE informe les titulaires des divers contrats de ce transfert au plus tard 15 jours avant la date de prise d'effet du rachat. Le concessionnaire communique au concédant les contrats transférés au plus tard 15 jours avant la date de prise d'effet du rachat
- les biens immobiliers, propriété du CONCESSIONNAIRE, sis dans le périmètre de l'opération, sont transférés en pleine propriété au CONCEDANT.

Le CONCEDANT doit au CONCESSIONNAIRE une indemnité résultant :
de l'addition :

21

RC

- des dépenses exposées par le CONCESSIONNAIRE en application du présent traité, pour réaliser les études, les travaux d'équipement et les acquisitions foncières, y compris celles antérieures à la date d'entrée en vigueur du présent traité, et les participations déjà versées en exécution de l'article 5 des présentes ainsi que les frais financiers de portage.
- du produit : superficie des terrains compris dans le périmètre de l'opération, ni vendus, ni loués, ni concédés destinés à recevoir des constructions, multipliée par 15 Euros.

de la soustraction : des recettes encaissées par le CONCESSIONNAIRE en application du présent traité.

6.2 – DECHEANCE

En cas de faute d'une particulière gravité commise par le CONCESSIONNAIRE, notamment si les travaux n'ont pas reçu un commencement d'exécution dans les huit mois suivants la plus tardive des dates suivantes – date à laquelle est devenue définitive la délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC, date à laquelle est devenue définitive l'autorisation de la ZAC au titre de la loi sur l'eau, date à laquelle est devenue définitive la libération des sols par les services de la Direction Régional des Affaires Culturels au titre de l'archéologie préventive, date d'obtention d'un arrêté définitif déclarant la ZAC d'utilité publique, date d'acquisition de toute parcelle du périmètre strictement nécessaire à la réalisation de l'opération, date à laquelle est devenue définitive la délibération approuvant la révision du PLU rendant réalisable le programme de la ZAC, date de notification d'engagement de la phase opérationnelle - ou bien si les travaux d'équipement ne sont pas achevés un an après l'expiration du délai d'exécution de la tranche considérée, sauf cas de force majeure ou causes légitimes prorogeant les délais de réalisation du calendrier prévisionnel ou suspendant la réalisation de l'opération, le CONCEDANT pourra prononcer la déchéance, après mise en demeure infructueuse à l'issue d'un mois suivant sa notification.

La déchéance emporte les effets suivants : le présent traité est éteint dès la notification de la décision de déchéance.

- Tous les contrats souscrits par le CONCESSIONNAIRE pour l'exécution du présent traité sont transférés au CONCEDANT. Le CONCESSIONNAIRE informe les titulaires des divers contrats de ce transfert au plus tard 15 jours après la notification de la décision de déchéance. Le CONCESSIONNAIRE communique au CONCEDANT les contrats transférés au plus tard 15 jours après la notification de la décision de déchéance.
- Les biens immobiliers, propriété du CONCESSIONNAIRE, sis dans le périmètre de l'opération, sont transférés en pleine propriété au CONCEDANT
- Les comptes des parties sont soldés par

J

GC

° l'addition des dépenses exposées par le CONCESSIONNAIRE en application du présent traité, pour réaliser les études, les travaux d'équipement et les acquisitions foncières, y compris celles antérieures à la date d'entrée en vigueur du présent traité et les participations déjà versées en exécution de l'article 5 des présentes ainsi que les frais financiers de portage

° la soustraction :

- des recettes encaissées par le CONCESSIONNAIRE en application du présent traité,
- du produit : superficie des terrains compris dans le périmètre de l'opération, ni vendus, ni loués, ni concédés, destinés à recevoir des constructions multipliée par 5 Euros.

Le solde négatif correspond à la dette due par le CONCESSIONNAIRE au CONCEDANT.

Le solde positif correspond à la dette due par le CONCEDANT au CONCESSIONNAIRE.

6.3 – RESILIATION

Hors les cas de rachat et de déchéance, la résiliation ne peut procéder que d'un accord des parties.

7/ DISPOSITIONS DIVERSES

7.1 – PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le CONCESSIONNAIRE doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment les articles L.300-5-1 et R.300-12 et suivants du Code de l'urbanisme.

7.2 – RESPONSABILITE DU CONCESSIONNAIRE EN MATIERE DE TRAVAUX

Le CONCESSIONNAIRE, dans la limite de sa mission, laquelle est exclusive de toute responsabilité technique, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

7.3 – COORDINATION ARCHITECTURALE DE LA ZONE

Le CONCESSIONNAIRE annexera à chaque acte de vente des terrains compris dans le périmètre de la ZAC le Cahier des Charges de Cession des lots (Cf. article 3.5.3), document qui comprend un volet architectural (« Cahier des Prescriptions Architecturales »), qui sera approuvé par la CONCEDANT et le CONCESSIONNAIRE. Le Cahier des Prescriptions

J

GC

Architecturales pourra prévoir que le contrôle du respect de ses dispositions soit confié à un architecte coordonateur dont l'avis sera joint à toute demande de permis de construire.

7.4 – REGLEMENT D'URBANISME

Les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de la ZAC sont celles qui résultent du PLU pour les zone considérées.

7.5 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Les constructeurs devront présenter leur projet de construction à l'approbation préalable de l'architecte urbaniste, chargé de la coordination de la zone, qui transmettra ensuite le dossier à l'administration compétente, pour décision.

Les constructions devront respecter le règlement d'urbanisme (PLU) ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains.

7.6 – APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 311-4 DU CODE L'URBANISME

La COMMUNE s'engage à contrôler le respect des dispositions de l'article L 311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

Elle s'engage notamment à ne délivrer d'autorisation de lotir ou de construire portant sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur qu'après que le bénéficiaire de ladite autorisation se sera engagé à verser une participation au financement des équipements publics proportionnellement à la surface hors œuvre nette développée par son projet.

La COMMUNE s'engage à poursuivre le paiement de cette participation et à la reverser, en tout ou partie, à l'aménageur au prorata du financement par ce dernier du programme des équipements publics.

A défaut, le CONCEDANT sera redevable au CONCESSIONNAIRE d'une indemnité correspondant au montant auquel ce dernier aurait été éligible. Cette indemnité est versée dans un délai de quatre mois à compter de l'expiration des délais de retrait de l'autorisation constituant le fait générateur de la participation.

Elle porte intérêt au taux légal.

Le CONCESSIONNAIRE pourra établir et négocier une convention prévoyant que la participation sera directement versée au concessionnaire, conformément à la circulaire UHC/DU/16 n°2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi SRU)



8/ CONDITIONS RESOLUTOIRES

La présente convention est passée sous les conditions résolutoires suivantes :

- refus définitif d'une autorisation (ou d'un récépissé de déclaration) au titre de la loi sur l'eau du représentant de l'Etat
- découverte lors de la mise en œuvre du diagnostic au titre de l'archéologie préventive de vestiges nécessitant la réalisation de fouilles ou la mise en œuvre de mesures particulières de nature à remettre en cause l'équilibre financier du projet
- annulation définitive par le juge administratif de la délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC
- annulation par le juge administratif de la procédure de révision du PLU rendant ainsi impossible l'exécution du dossier de ZAC
- découverte lors des études géotechniques de cas de pollution du sol et/ou du sous-sol
- découverte lors des études d'une mauvaise qualité du sol et/ou du sous-sol impactant la nature des constructions envisagées ainsi que l'équilibre financier de la ZAC.

Préalablement à cette résolution, les parties s'engagent à se rapprocher afin d'examiner et d'envisager la poursuite de l'opération après révision des clauses contractuelles du présent traité par voie d'avenant.

La résolution du contrat n'ouvrira droit au versement d'aucune indemnité compensatrice.

9 /FRAIS ET REMUNERATION

Les frais éventuels, auxquels donnerait lieu la conclusion de la présente concession, seraient à la charge du CONCESSIONNAIRE.

Il n'est prévu, au bénéfice du CONCESSIONNAIRE, aucune rémunération par la COMMUNE en contrepartie de la mission consentie.



10 / ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes, les parties élisent domicile :

- Pour le **CONCEDANT** en l'Hôtel de Ville,
- Pour le **CONCESSIONNAIRE**, en son siège social.

Fait à Portiragnes en 3 exemplaires originaux.

COMMUNE DE Portiragnes

Le 15 / 02 / 2014


CACHET



SOCIETE GGL Aménagement

Le 15 / 02 / 2014

CACHET

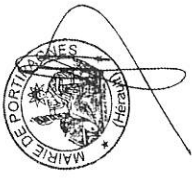


SAS GGL AMENAGEMENT
Les Centuries III
111, place Pierre Duhem - BP 84
34935 MONTPELLIER Cedex 9
RCS Montpellier 752 772 426
SAS au capital de 1 000 000 €
Tél. : 04 99 614 515

RL

DEPENSES			TOTAL HT
Poste	Elément de calcul		
Foncier	Terrains	228500 m ² x 30 €/m ²	6 855 000 €
	Frais de notaire et autres charges	2,8%	191 940 €
	TOTAL FONCIER		7 046 940 €
Honoraires	Arch-Urba. BET. Géo. Hydraulique....	8% du montant des travaux	765 871 €
	Avocat - Etudes de sols ...		100 000 €
	TOTAL HONORAIRES		865 871 €
Travaux	Viabilisation et Aménagement paysager, clôtures sur voies, Hydraulique, stade de sport et ses stationnements ...		9 000 000 €
	Archéologie préventive	0,54 €/m ² de terrain	123 390 €
	Imprévus	5% du montant des travaux	450 000 €
	TOTAL TRAVAUX		9 573 390 €
Participations	Requalification du chemin des Tresses		136 000 €
	Remboursement des frais d'études		30 000 €
	Création du giratoire sur la RD 37		310 000 €
	Renforcement du réseau d'eau potable		PM
	Foncier du belvédère (2 500 m ² pour 75 000 €)		PM
	Foncier du stade de sport et ses stationnements (30 000 m ² pour 900 000 €)		PM
	TOTAL PARTICIPATIONS		476 000 €
Autres Frais	Commercialisation et communication	5,0% du CA total	1 089 244 €
	Frais de structure et de gestion	5,0% du CA total	1 089 244 €
	Frais financiers	3,0% du coût du foncier, travaux, honos	524 596 €
		TOTAL FRAIS AMENAGEUR	
	TOTAL DEPENSES € HT		20 665 275 €

RECETTES										
Poste	Nb logements	Surface cessible	SDP affectée	Surface moyenne	prix unitaire	prix TTC /m ²	TOTAL			
Individuel groupé de 150 m ² à 230 m ²	54	9 450 m ²	5 400 m ²	175 m ²	59 900 €	342 €	3 234 600 €			
Individuel libre de 350 m ² à 500 m ²	136	58 750 m ²	17 300 m ²	432 m ²	94 900 €	220 €	12 906 400 €			
Individuel libre de 500 m ² à 800 m ²	50	30 000 m ²	8 500 m ²	600 m ²	115 000 €	192 €	5 750 000 €			
				Deduction de la TVA sur marge			2 716 124 €			
	240	98 200 m ²	31 200 m ²			TOTAL HT	19 174 876 €			
	Nb logements	Surface cessible	SDP affectée	Surface moyenne logement		prix HT	TOTAL			
Village sénior	40	17 000 m ²	2 800 m ²	65 m ²		90 €/m ² terrain	1 530 000 €			
Habitat social	90	8 500 m ²	6 000 m ²	65 m ²		180 €/m ² SDP	1 080 000 €			
	130	25 500 m ²	8 800 m ²			TOTAL HT	2 610 000 €			
TOTAL RECETTES € HT								21 784 876 €		
Résultat d'opération avant IS								1 119 601 €		5,14%
Total surface cessible		123 700 m ²								
Total surface projet		233 000 m ²								
Ratio Cessible / Brut		53,09%								
Total logements		370								
Total m² de SDP		40 000 m ²								



GGL
SAS GGL AMENAGEMENT
Les Centuries III
111, place Pierre Dühem - BP 84
34935 MONTPELIER Cedex 9
RCS Montpellier / 52 772 426
SAS au capital de 1 000 000 €
Tél. : 04 99 614 515

