

RAPPORT N° 92/1-18
au Conseil Municipal

OBJET

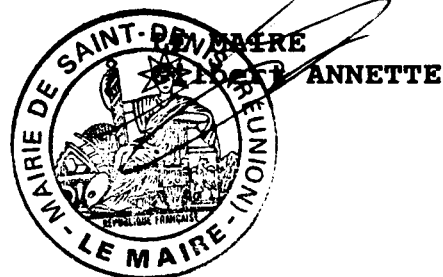
CONCESSION D'AMENAGEMENT A LA S.O.D.I.A.C. POUR LE PARC URBAIN

A la suite du concours sur le Parc Urbain, lancé en 1988, le projet a été affiné par les concepteurs retenus et une étude de définition a permis de mieux appréhender les problèmes de l'aménagement de ce site en terme de programme et d'équilibre financier, tout en tenant compte des risques éventuels liés aux ravines ainsi que du passage du Boulevard Sud. Les études ont conclu à la faisabilité de cette opération sur la base d'un dossier A.P.S..

Etant donné la complexité de cette opération, il convient pour la mener à bien d'en confier la poursuite à un opérateur, la S.O.D.I.A.C. dont la première partie de la mission sera de présenter un dossier de réalisation de travaux avec bilan financier et un échéancier en vue d'un accord du Conseil Municipal, puis de réaliser l'opération.

Je vous demande donc d'approuver le traité de concession d'aménagement liant la S.O.D.I.A.C. et la Commune (joint en annexe) pour la poursuite des études et la réalisation du Parc Urbain.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DELIBERATION N° 92/1-18
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 28 février 1992

OBJET

CONCESSION D'AMENAGEMENT A LA S.O.D.I.A.C. POUR LE PARC URBAIN

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 92/1-18 du Maire ;

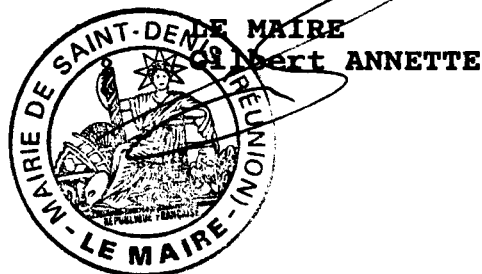
Vu le rapport de Michel CHAN-LIAT, Adjoint, présenté au nom des Commissions Urbanisme, et Finances ;

Sur l'avis favorable de la Commission Finances ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(1 abstention / 1 opposition)

approuve le traité de concession d'aménagement liant la S.O.D.I.A.C. et la Commune (joint en annexe) pour la poursuite des études et la réalisation du Parc Urbain.

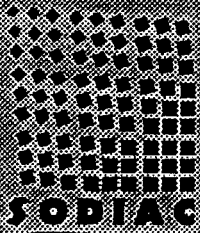
Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 06 MARS 1992



1992

OPERATION D'AMENAGEMENT

PARC URBAIN



TRAITE DE CONCESSION

Société Dionysienne D'aménagement et de Construction
63 Rue J. Chtatel 97400 Saint Denis Tel 20 23 33 FAX 20 24 00

ENTRE D'UNE PART,

La Ville de SAINT-DENIS, représentée par son Maire en l'exercice Monsieur Gilbert ANNETTE agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis en date du

Ci-après dénommée "La Commune" ou "Le Concédant",

ET D'AUTRE PART,

La Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 1 500 000 Francs, dont le siège social est à Saint-Denis inscrite au Registre du Commerce de Saint-Denis sous le numéro 90 B 385, représentée par Monsieur Michel MOISSENET, son Directeur Général, dûment habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 juillet 1990,

Ci-après dénommée "La Société" ou "Le Concessionnaire",

AYANT ETE PREALABLEMENT EXPOSE :

La Ville de SAINT-DENIS ayant retenue les options de l'avant-projet-sommaire du Parc Urbain

La Ville de SAINT-DENIS souhaitant mettre en œuvre ces dispositions;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1:

La Commune de SAINT-DENIS concède à la SODIAC, qui l'accepte, les études opérationnelles, puis en fonction des conclusions des études, l'opération d'aménagement du Parc Urbain tel qu'il est délimité sur le document joint en annexe1.

Les conditions déterminées par le présent traité de concession sont décrites dans le cahier des charges annexé qui comporte huit parties dénommées :

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES.

TITRE 2 : ETUDES.

TITRE 3 : ACQUISITIONS FONCIERES .

TITRE 4 : REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS.

TITRE 5 : REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES.

TITRE 6 : DISPOSITIONS FINANCIERES DURANT LA CONCESSION ,

TITRE 7: DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES A L'EXPIRATION DU TRAITE.

TITRE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES.

ARTICLE 2 :

La Société s'engage à exécuter les missions qui font l'objet de la présente concession, en conformité des dispositions du cahier des charges de concession ci-annexé.

ARTICLE 3 :

La Commune de SAINT-DENIS s'engage à garantir dans les conditions déterminées par le cahier des charges si la demande en est faite par des organismes prêteurs, le service des intérêts et le remboursement des emprunts que la Société contractera pour la réalisation des opérations et dans le cas où la société ne fera pas face à ces engagements à se substituer à la société et à inscrire en conséquence à son budget les ressources correspondantes. Elle s'engage également à mettre à la disposition de la Société le produit des emprunts qu'elle aurait souscrit pour la réalisation de ces opérations.

ARTICLE 4 :

Les rémunérations de la Société pour ses missions de concessionnaire sont décrites aux articles suivants: article 6 du TITRE 2, article 3 du TITRE 3, article 5 du TITRE 6 du cahier des charges de concession.

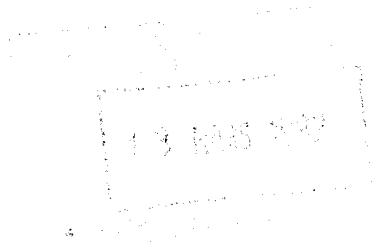
ARTICLE 5 :

L'opération de concession est réalisée sous le contrôle de la Commune de SAINT-DENIS et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession, l'opération étant ou non achevée; si le solde d'exploitation est positif, la Société est débitrice de son montant dans la limite des participations du concédant, le solde étant réparti par moitié entre les parties; s'il est négatif, le concédant est débiteur de son montant à titre de participation.

ARTICLE 6 :

La durée de la concession est fixée à 8 (huit) années à partir de la date de son entrée en vigueur fixée dans les conditions prévues au cahier des charges de concession.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 28 février 1992
et annexé à la Délibération n° 92/1-18



-CAHIER DES CHARGES DE LA CONCESSION -

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES.

TITRE 2 : ETUDES.

TITRE 3 : ACQUISITIONS FONCIERES .

TITRE 4 : REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS.

TITRE 5 : REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES.

TITRE 6 : DISPOSITIONS FINANCIERES DURANT LA CONCESSION.

TITRE 7: DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

TITRE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES.

ANNEXE : -PLAN DE SITUATION PERIMETRE DE L'OPERATION -

- TITRE 1 -

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Objet de la concession

Le présent traité de concession concerne l'opération d'aménagement Parc Urbain de St Denis. Les bases générales de l'opération d'aménagement sont définies par l'étude de faisabilité et l'Avant-Projet Sommaire ainsi que par le bilan et le plan de trésorerie prévisionnel annexés au présent traité.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, et d'aménagements divers à l'exclusion des équipements d'infrastructures primaires et des équipements publics qui pourront être réalisés en maîtrise d'ouvrage délégué par le concessionnaire.

ARTICLE 2 : Mission du concessionnaire

Pour réaliser cet aménagement, le concessionnaire doit pour sa part :

-a) **OBJET DU TITRE 2:** Procéder à toutes les études nécessaires et, notamment en cours d'opération proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune.

-b) **OBJET DU TITRE 3:** Acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre concerné ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession, gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, démolir les bâtiments existants.

-c) **OBJET DU TITRE 4** Réaliser les équipements secondaires et éventuellement, s'il le juge nécessaire, les équipements tertiaires, tels qu'ils sont définis au dossier d'études annexé, réaliser les équipements destinés à être remis au concédant, ainsi qu'aux concessionnaires de service public, assurer le contrôle et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou de concession d'usage des terrains. Pour les équipements publics primaires, ceux-ci seront réalisés en mandat lequel sera annexé par avenant au présent traité.

-d) **OBJET DES TITRES 6 ET 7** Assurer la commercialisation des terrains dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels, céder les terrains, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs et préparer tous actes nécessaires.

Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.

Et 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 tous temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 3 : Mission du concédant

Le concédant s'engage pour sa part, à respecter le présent traité de concession.

Le concédant s'engage également à l'issu des études opérationnelles et conformément au programme des équipements publics qui en sera issu, à faire réaliser les équipements publics et , ou, primaires ,intérieurs et extérieurs au périmètre

ARTICLE 4 : Opération non prévue au Cahier des Charges

Les travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, pourront être confiés au concessionnaire par le concédant par des conventions de mandat.

La Société doit obtenir l'autorisation de la Commune chaque fois qu'elle effectue, pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent Cahier des Charges mais en rapport avec l'aménagement du périmètre concédé.

Le coût de ces travaux y compris les frais financiers et rémunération supplémentaires du concessionnaire y afférent sont exclus du Bilan Financier de l'opération concédée et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 5 : Date d'effet et durée de la concession

Le Traité de Concession est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, à savoir :

La Commune notifiera au Concessionnaire, le Traité de Concession et le présent Cahier des Charges de Concession, en lui faisant connaître la date à laquelle ils auront été reçus par le Représentant de l'Etat. La date d'entrée en vigueur de la concession sera cette date de notification.

Sa durée est fixée à 8 (huit) années, à compter de sa date de prise d'effet et expirera en tout état de cause, à l'achèvement de la mission. A cette fin, les parties pourront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 6 : Choix et rémunération des hommes de l'art : Techniciens et Spécialistes

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut, en accord avec le concédant faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques publics dont le concours en qualité de Maître d'Oeuvre paraît utile. Le concessionnaire pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions limitées, en accord avec le concédant.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, à la charge de l'opération, est fixée dans les limites éventuellement prévues par les textes en vigueur pour le concours qu'ils apportent aux Collectivités Locales, aux Etablissements publics et aux organismes en dépendant.

Le concessionnaire peut se charger lui-même, en accord avec le concédant de l'élaboration des projets ou de la direction technique des travaux prévus au présent Cahier des Charges. La rémunération du concessionnaire pour cette tâche particulière est fixée par le concédant dans les mêmes limites que celles indiquées ci-dessus pour les hommes de l'art, les services techniques publics et les spécialistes.

ARTICLE 7: Etablissement du plan parcellaire

Dès que l'opération d'aménagement est rendu exécutoire, le concessionnaire établit un plan parcellaire 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 des travaux concédés.

Ce plan doit être conforme aux normes définies par arrêté interministériel fixant les tolérances applicables aux levées à grande échelle entrepris par les services publics.

Le cas échéant, le concessionnaire établit au compte de l'opération tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

- TITRE 2 -

ETUDES

ARTICLE 1 : OBJET DE LA MISSION D'ETUDES

Le concédant charge la SODIAC, qui l'accepte, de procéder, dans les conditions fixées ci-après, aux études opérationnelles d'aménagement du Parc Urbain

ARTICLE 2 : CONDITIONS GENERALES

2.1. Conditions générales

La SODIAC accomplira sa mission en conformité avec les dispositions des règlements en vigueur.

La Commune s'engage à fournir à la SODIAC, dès la prise d'effet de la présente convention, toutes les études et tous les documents en sa possession qui pourraient lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission.

Elle s'engage également à intervenir, le cas échéant, auprès des concessionnaires de services publics, les administrations et des particuliers afin de faciliter à la SODIAC l'accomplissement de sa mission. La Commune autorise tous levés de plans et sondages nécessaires.

La SODIAC s'engage à rendre compte de l'avancement des études à la demande du Maire ou à l'initiative propre de la SODIAC.

La SODIAC s'engage à participer à toutes réunions demandées par le Maire de la Commune ayant pour objet l'examen de problèmes concernant l'opération envisagée, l'information du Conseil Municipal, des administrations et du public.

Le concédant, au regard du résultat des études, aura la possibilité de résilier le présent contrat s'il décidait de ne pas poursuivre la concession. Il rembourserait alors au franc le franc, la SODIAC de tous les frais engagés par elle, y compris sa rémunération. et les frais financiers résultant du préfinancement des études.

2.2. Sous-traitance

Conformément aux dispositions de l'article 6 du TITRE 1 pour l'exécution de sa mission, la SODIAC pourra faire appel, sous sa responsabilité et en accord avec la Commune, aux hommes de l'art, aux services techniques et à des spécialistes qualifiés dont elle estimera l'intervention nécessaire.

ARTICLE 3 : DELAI DE REALISATION DES ETUDES

Les études décrites à l'article 5 devront être réalisées dans un délai maximum de :
-huit mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention.

ARTICLE 4 : SUIVI DES PROCEDURES

Dans le cadre des avenants à conclure, la SODIAC suivra l'instruction des dossiers auprès des Administrations intéressées et procédera, sur instruction ou après accord de la Commune, aux modifications et mises au point qui pourraient être éventuellement demandées par l'Administration.

ARTICLE 5 : CONTENU DES ETUDES

5 -3 Etudes opérationnelles

Les études opérationnelles ont pour objet de définir et de détailler les parties et orientations arrêtées dans l'Avant-Projet Sommaire et l'étude de faisabilité annexés.. Elles devront proposer toute modification qui s'averait opportune ou nécessaire

Les études opérationnelles seront menées jusqu'à la phase de consultation d'entreprises susceptibles de réaliser les ouvrages et travaux correspondants à ces études. Elles conclueront sur un dossier technique détaillé ainsi que sur un bilan et un échéancier de trésorerie prévisionnels

A ce stade il sera possible de déterminer la partie des ouvrages d'infrastructures primaires qui seront réalisés en mandat et qui feront alors l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 6 : -COUT DES ETUDES.ET REMUNERATION AU TITRE DES ETUDES.

Le montant des études est réputé déterminable .

Il tiendra compte de toutes les dépenses constatées par la société pour la réalisation des études.

Ces dépenses comprennent notamment:

- les études techniques (programmistes,urbanistes, paysagistes, bureau d'études techniques...)
- en général, les dépenses de toute nature nécessaires à l'exécution de l'étude (sondages, plans topographiques,les éventuelles frais d'instances et indemnités ou charges de toute nature que la société aurait à supportés et qui ne résulterait de sa faute lourde.
- les charges financières que la société aurait à supporter pour financer les dépenses
- la rémunération de la société telle que définie ci-après

le montant des honoraires dûs à la SODIAC au titre des études opérationnelles s'élève forfaitairement à 180000,00 FR HT majorés de la T.V.A. en vigueur.

Le règlement de ces études interviendra :à la validation de l'APD et à l'acceptation du bilan financier prévisionnel y afférant.

ARTICLE 7 :FINANCEMENT DES ETUDES

Le préfinancement des études opérationnelles nécessaires à la mise en oeuvre du présent traité sera supporté par la SODIAC. Le coût de ces études y compris leur rémunération sera imputé définitivement au compte de l'opération et portera intérêt aux taux auquel la SODIAC se sera procuré les fonds et dans les conditions de décompte de ces intérêts par l'établissement prêteur.

ARTICLE 8: -REGLEMENT DES ETUDES

Les montants de rémunération définis au présent TITRE sont établis en fonction des conditions économiques à la date .

Ces montants seront révisés lors des facturations au moyen de la formule suivante :

$R_m = R_0 (0,15 + 0,85 I_m / I_0)$ dans laquelle :

R_m est la rémunération révisée,

R_0 est la rémunération définie au présent contrat,

I_m est la valeur de l'index ingénierie à la date d'exécution des missions,

I_0 est la valeur de cet index à la date d'établissement des prix.

Il est précisé que la date d'établissement des prix est le mois de notification de la présente concession.

ARTICLE 9 - PROPRIETES DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat seront la propriété de la Commune qui pourra les utiliser, sous réserve des droits relevant de la propriété artistique.

La SODIAC s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents qui pourraient lui être remis au cours de sa mission, sauf accord express de la Commune.

- TITRE 3 -

ACQUISITIONS FONCIERES.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA MISSION DU TITRE 3

1.1. La SODIAC, concessionnaire, pourra dès la prise d'effet de la présente concession d'aménagement, :

-acquérir, prendre à bail emphytéothique ou à construction, tout terrain et immeuble bâtis compris dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession.

- passer des conventions de travaux et de participations avec les propriétaires qui désireront conserver leur propriété,

-gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi,

-démolir les bâtiments existants.

1.2. Le concessionnaire peut acquérir à l'amiable.

1.3. Pour tous les immeubles, autres que ceux à vocation d'activités, le concessionnaire devra assurer en liaison avec le concédant, les administrations et l'ensemble, parties intéressées et dans les meilleures conditions de rapidité et autant que de besoin, le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable, s'il y a lieu, leur relogement provisoire. Il empêchera 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 du concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

Le concessionnaire peut démolir ou rendre inhabitable les parties libérées dès que l'opération est techniquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire.

1.4. Le concédant délègue à la SODIAC expressément, par la présente, son droit de préemption.

Dès que le présent Cahier des Charges est exécutoire, le concessionnaire peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le livre II du Code de l'Urbanisme.

1.5. Chaque acquisition ou prise à bail pour la SODIAC sera soumise à l'accord express et préalable du Concédant.

ARTICLE 2 - PREFINANCEMENT DES ACQUISITIONS D'OPPORTUNITE

2.1. Le préfinancement des acquisitions s'effectuera au moyen d'un prêt pré-opérationnel foncier accordé à la SODIAC.

Il est précisé que les acquisitions par la SODIAC sont subordonnées à l'obtention et dans la limite du prêt ci-dessus indiqué.

2.2. Le coût de l'ensemble des dépenses d'acquisitions et de la rémunération de la SODIAC au titre de la mission d'acquisition qui lui est confiée, sera pris en compte dans le bilan de l'opération ainsi que les frais financiers exposés par la SODIAC pour assurer leur préfinancement.

2.3, Dans le cas où le concédant ne donnerait pas suite ou résilierait le présent traité, celui-ci s'engage, à la demande du concessionnaire à la reprise du foncier acquis à la valeur des charges comptabilisées pour sa maîtrise, y compris la rémunération du concessionnaire et les charges financières afférentes au préfinancement de celui-ci.

ARTICLE 3 : REMUNERATION DE LA SODIAC POUR LES ACQUISITIONS D'OPPORTUNITE

Pour l'exécution de cette mission, la SODIAC percevra une rémunération HT fixée selon le barème, hors taxes, ci dessous, avec un plancher de 10 000 frs par unité foncière. Ce barème sera appliqué en % des dépenses (HT de toutes natures entraînées par ces acquisitions et comprenant notamment les indemnités à verser aux propriétaires, locataires ou occupants desdits immeubles, les frais de gestion y compris les impôts taxes et droits divers susceptibles d'être dûs et les frais éventuels de neutralisation des locaux.

de 0	à	2 000 000 Frs :	5,00%
de 2 000 001	à	3 000 000 Frs :	4,00%
de 3 000 001	à	4 000 000 Frs :	3,00%
de 4 000 001	à	5 000 000 Frs :	2,00%
Au delà de		5 000 000 Frs ..	1,50%

- TITRE 4 -

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 1 : Présentation des projets d'exécution et réalisation des travaux d'infrastructures concédés

Les équipements d'infrastructure prévus à l'article 2 du TITRE 1 font l'objet d'avant-projets d'exécution établis en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ces avant-projets sont soumis pour accord au concédant. Ils seront réputés approuvés si le concédant ne formule pas d'observation dans un délai de 15(quinze) JOURS à compter de leur remise par le concessionnaire.

ARTICLE 2 : Modalités de passation des marchés

Pour l'exécution de ces travaux, le concessionnaire doit traiter dans les conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers du concédant.

Ces travaux de toute catégorie font l'objet de marchés passés après appel à la concurrence. Le concessionnaire utilise les procédures d'adjudication, d'appel d'offres ouvert ou restreint, ou de concours dans les conditions fixées par le Code des Marchés Publics pour les Collectivités Locales.

Toutefois, le concessionnaire est habilité à passer des marchés négociés .

ARTICLE 3 : Exécution des travaux d'infrastructures concédés

Le concessionnaire assure le contrôle général des travaux et de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination 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 équipements concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

En application de l'article 5 II de la loi n° 83 597 du 7 juillet 1983, le concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont, sont autorisés à suivre des chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs.

Lorsque les ouvrages sont terminés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe le concédant ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés. Dans la mesure où ces observations restent dans le cadre des dossiers avant-projet acceptés par les services concernés, le concessionnaire doit mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 4 : Droits et obligations du concessionnaire

Le concessionnaire est investi pour l'exécution des travaux faisant l'objet du présent Cahier des Charges 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.

ARTICLE 5 : Indemnités aux tiers

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution du Traité de Concession est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération concédée.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 2 du TITRE 8.

-TITRE 5 -

REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 1 : Retour et remise des ouvrages

Le classement des voies à l'intérieur de la zone n'est pas de la compétence du concessionnaire. Il est opéré par les Autorités compétentes et selon les règles en vigueur.

Les ouvrages réalisés en application du présent Cahier des Charges qui ne sont pas destinés à être cédés, et notamment les voiries et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent au concédant dès leur réalisation et qui lui reviennent automatiquement dès leur achèvement ; l'achèvement étant au sens du présent article, réputé réalisé au plus tard pour les voies dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Dès l'achèvement de ces ouvrages, le concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise des dits ouvrages. Cette remise doit être opérée à la réception de chaque ouvrage. Ils constateront ce retour sans cependant l'opérer ; le concédant ne pouvant refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais pouvant à cette occasion formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les Collectivités Publiques autres que le concédant et les concessionnaires de services publics intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise et le concédant propriétaire de ces biens de retour leur remettra les ouvrages en présence du concessionnaire de l'opération.

Le concessionnaire a l'obligation de préparer et présenter à la signature du concédant, ou le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété notamment du terrain d'assiette des voies.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à la réception, le concessionnaire reçoit du Maître d'Oeuvre et transmet au concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète de dessins des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (collection complète : plans de récolement des ouvrages établis par un géomètre agréé par le concédant), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

ARTICLE 2 : Entretien des ouvrages

Jusqu'à la date à laquelle le concessionnaire a invité le concédant à participer aux opérations de remise des ouvrages réalisés en application du présent Cahier des Charges, il a l'obligation de les entretenir en bon état aux frais de l'opération.

- TITRE 6 -

DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONCESSION

ARTICLE 1: Conditions de cession, de concession ou location des immeubles

I. Les terrains et immeubles bâtis acquis ou pris à bail par le concessionnaire font après mise en état, l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des Collectivités Publiques, des Etablissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ou de concessionnaires de services publics intéressés.

II. Le concessionnaire adresse au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les conditions de paiement.

III. Les conditions de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs seront définies par un Cahier des Charges dit "Cahier des Charges de Cession de Terrain" comprenant au minimum trois titres, et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant.

a) - Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique. Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges.

b) - Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

c) - Le titre III définit les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs héritiers ou leurs ayants-droits à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec le concessionnaire, conformément aux documents et règlements d'urbanisme en vigueur dans la zone concernée. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

IV. A la fin de la concession, les terrains et immeubles bâtis, situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pas pu être revendus, reviennent au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 3 du TITRE 7 précisé ci-après.

ARTICLE 2 Financement des opérations

I. Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération concédée seront couvertes par le produit à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles, ainsi que par les participations nécessaires pour équilibrer l'opération, et dues par le concédant

Celles-ci devront apparaître sur les Bilans Financiers Prévisionnels visés à l'article 2 ci-après ; le premier Bilan Prévisionnel sera annexé après accord et paraphe de la Collectivité au présent Cahier des Charges.

Les Bilans ultérieurs tiendront notamment compte des modifications de programme souhaitées par le concédant et des actualisations des prix.

II. Le concessionnaire contracte tout emprunt nécessaire au financement des opérations en s'efforçant de ne pas contracter à un taux supérieur au taux de référence des emprunts des Collectivités Locales.

III. Le concessionnaire peut en outre, recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de terrains équipés tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 1 l'ldu présent TITRE.

IV. Le concessionnaire est autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération concédée, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le concessionnaire est notamment habilité par le concédant à solliciter en ses lieu et place les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise.

V. Le concessionnaire sollicite le paiement de la participation du concédant prévue au Bilan en fonction de ses besoins de trésorerie prévu tels qu'ils apparaissent sur le plan de trésorerie actualisé à l'article 3 ci-après.

VI. Tout produit financier sera imputé en recettes au profit de l'opération

ARTICLE 3: Comptabilité, bilan de trésorerie prévisionnels

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération concédée.

I. Le concessionnaire établit chaque année un Bilan Prévisionnel actualisé des activités, objet du contrat, faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant.

Ce Bilan Prévisionnel actualisé comporte notamment en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructures, les frais résultant de l'intervention de spécialistes qualifiés, les indemnités, les frais financiers et l'imputation par le concessionnaire de ses rémunérations.

II. Le concessionnaire établit chaque année un Plan de Trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses définies dans le Bilan prévisionnel actualisé.

Celui-ci fera ressortir le montant des emprunts et la participation financière annuelle du concédant ainsi que les dates de son versement ; cette participation devant faire l'objet d'une approbation spéciale de celui-ci.

III. Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 31 Décembre de chaque année, un compte-rendu financier comportant notamment:

I°- Le Bilan Financier Prévisionnel actualisé ci-dessus

II° - Le Plan de Trésorerie actualisé de l'opération définie ci-dessus

III° - 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.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen du concédant qui a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

IV° - Le concédant peut, s'il le désire, demander une modification du programme selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et l'établissement du Bilan Financier Prévisionnel correspondant. Les frais supportés par le concessionnaire pour cette modification seront alors imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 4 : Garantie des emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du Plan de Trésorerie défini à l'article 2 le concédant accorde sa garantie au service des intérêts, au remboursement des avances reçues et des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes publiques ou, le cas échéant, à un actionnaire privé du concessionnaire. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 3 au profit du concédant.

Lorsqu'il résulte du Budget Prévisionnel prévu à l'article 3 du présent TITRE que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges des emprunts garantis en application du présent article, le concédant 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 le ou les garants à l'organisme prêteur ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sauf si le garant renonce à cette créance, compte tenu de la situation financière de l'opération.

ARTICLE 5 : Rémunération du concessionnaire

I. En contrepartie de ses frais généraux et de ses frais de fonctionnement, le concessionnaire perçoit :
Honoraires de gestion

Pour sa mission de gestion qui lui est confiée aux articles 2 et 3 du présent TITRE et aux TITRES 4 et 5, une rémunération globale, et forfaitaire.

Cette rémunération HT est calculée en appliquant à la demi-somme des dépenses et des recettes un taux de rémunération fixé à 4,5 %. HT

Les dépenses et recettes retenues pour le calcul de la rémunération sont l'ensemble des dépenses et recettes Hors taxes afférentes à la mission définie à l'article 2 ci-dessus, à l'exception :

Pour les dépenses,

- des frais financiers,
- des rémunérations perçues par le concessionnaire pour les missions particulières d'études, d'action foncière et de commercialisation,
- des indemnités aux tiers prévues à l'article 4.2 du présent TITRE .

Pour les recettes,

- des subventions et participation des collectivités publiques.

L'imputation de la rémunération au compte de l'opération s'effectue trimestriellement Elle est calculée en appliquant les règles définies ci-dessus aux dépenses et aux recettes enregistrées en comptabilité par le concessionnaire. La comptabilisation de cette rémunération s'effectuera sur mémoire interne avec règlement immédiat par imputation au compte de liaison de l'opération avec la société.

Honoraires de commercialisation.

Pour la mission de commercialisation (article 1 du présent TITRE):

le taux de rémunération est fixé à :4 % HT de l'ensemble des charges foncières Hors Taxes

Elle sera imputée au compte de l'opération :

- Pour moitié dès la signature des compromis de vente.
- Pour moitié régularisé à la signature de l'acte authentique.

- TITRE 7 -

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES A L'EXPIRATION DU TRAITE

ARTICLE 1 : Règlement final des opérations

Ainsi qu'il est explicité aux articles 3 & 4 ci-après, à l'expiration de la concession, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant aux travaux d'aménagement réalisés nécessaires pour équilibrer les comptes.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédant, celui-ci est réparti entre le concédant et le concessionnaire selon les modalités de l'article 4 du présent TITRE.

ARTICLE 2 : Cas de rachat, résiliation, déchéance ou résolution

2-1 - RACHAT: Moyennant le respect d'un préavis de DOUZE MOIS, le concédant pourra notifier au concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession.

Le concédant n'aura pas à motiver sa décision qui devra cependant être prise pour des motifs d'intérêt général.

2-2 - RESILIATION - DECHEANCE: Le concédant n'a pas le pouvoir de résiliation unilatérale de la concession sauf cas de force majeure. Cependant, en cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune pourra demander au Juge de prononcer la résiliation de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure.

2-3 - RESOLUTION: Au cas où le concessionnaire serait mis en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, le contrat serait automatiquement résolu sans que par dérogation légale aux dispositions de l'article 38, de la loi du 13 Juillet 1967, le Syndic puisse exiger sa continuation.

Il en sera de même en cas de liquidation amiable de la Société régulièrement décidée par son Assemblée générale.

Il sera aussi résolu sur la seule demande de l'une des parties en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application des articles 2, 3 et 4 de la Loi du 2 Mars 1982, modifiée par la Loi du 22 Juillet 1982.

ARTICLE 3 : Conséquences juridiques de l'expiration du contrat de concession

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire dans les conditions suivantes :

- Les biens éventuellement apportés gratuitement par le concédant lui reviennent gratuitement
- Sur l'ensemble des autres biens de la concession, et notamment sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et sur l'ensemble des équipements devant revenir au concédant à leur achèvement, le concédant exerce son droit de reprise.

Il devient donc automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens dépendant de la concession, les parties ne pouvant refuser de signer dans les meilleurs délais, un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elles peut obtenir du juge un jugement constatant le transfert de propriété susceptible d'être publié.

Le concédant est tenu de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la Société au tiers, à l'exclusion des contrats d'emprunts non garantis par lui et des contrats de travail.

Par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du contrat de concession, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, la Société concessionnaire pourra effectuer des règlements exigibles postérieurement à la date d'expiration du contrat de concession, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible ; ces opérations devant faire l'objet d'une reddition des comptes distincte.

ARTICLE 4 : Conséquences financières de l'expiration du contrat de concession

A l'expiration du Contrat de Concession, il sera procédé aux opérations et règlement suivants :

4.1 - ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION

Dans tous les cas d'expiration du Contrat de Concession, pour quelque cause que ce soit, à terme ou avant terme, la mission étant ou non achevée, compte tenu des termes de l'article 1 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge du concédant, il devra être établi un arrêté de compte de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts garantis par le concédant et des avances consenties par lui.

4.1.1 - Solde d'exploitation

EN PLUS :

L'ensemble des recettes perçues avant l'expiration du Contrat de Concession, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances exigibles avant l'expiration de la concession (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté de compte et qui seront alors cédées au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

L'ensemble des charges, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées et exigibles avant l'expiration du Contrat de Concession, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le concédant et les frais de résiliation anticipée des contrats d'emprunt et incluses les rémunérations exigibles contractuellement.

La TVA dont est redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

4.1.2 - Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, la Société est débitrice de son montant dans la limite des participations du concédant, le solde étant réparti par moitié entre les parties; s'il est négatif, le concédant est débiteur de son montant à titre de participation.

Le règlement final s'opèrera éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est globalement débitrice.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission de concessionnaire dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis à vis de tiers ou de l'Administration fiscale après cet arrêté de compte devrait lui être remboursées par le concédant, sauf cas visés à l'article 2 du TITRE 8 sur les pénalités.

4.2 - INDEMNITE

4.2.1 - En cas de rachat ou de résiliation unilatérale

Le concédant devra à la société une indemnité égale à 10 % de la rémunération dont celle-ci se trouve privée du fait de la résiliation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résolution pour les causes évoquées à l'article 2.3. du présent TITRE.

4.2.2 - En cas de résiliation judiciaire aux torts de la Société, ou de déchéance.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué, à l'article 1 du présent TITRE .

4.3 - MODALITES DE REGLEMENT

L'ensemble de ces sommes, rémunérations et indemnités doivent être intégralement versées par la SODIAC au concédant ou par le concédant à la SODIAC, dans les TROIS MOIS de la présentation des comptes de liquidation et de la publication du ou des actes de propriété des terrains ou immeubles, 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 du Contrat de Concession, la Société concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le règlement des dépenses exigibles.

ARTICLE 5 : Contrats

Tous les contractants de la SODIAC pour l'exécution de la concession devront se reconnaître avertis de ce qu'ils devront accepter la continuation de leur contrat avec le concédant après l'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, cette continuation ne sera imposée aux Etablissements prêteurs qu'au cas où les emprunts seraient garantis par le concédant.

Cette reconnaissance prendra normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat ou exceptionnellement d'une lettre extérieure au contrat.

Toutefois, au cas où par extraordinaire un contractant refuserait un tel transfert automatique de contrat, le concédant serait tenu de mettre à la disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles jusqu'au transfert effectif du contrat, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes.

-TITRE 8 -

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1 : Intérêts moratoires

Toute somme due par le concédant au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire 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 dans les conditions prévues en matière de marchés publics.

ARTICLE 2 : Pénalités

En cas de faute commise par le concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de fait, le concédant pourra demander réparation de son préjudice au Juge Administratif qui déterminera les pénalités applicables au regard du préjudice. En cas de résolution du contrat pour faute du concessionnaire, prononcée à bon droit, le concessionnaire sera privé d'indemnité ainsi qu'il est dit à l'article 4-2 DU TITRE 7.

Le concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 3 : Propriété des documents

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

Le concessionnaire 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 4 : Cession de la concession

Toute cession totale ou partielle de la concession, tout changement de concessionnaire doivent faire l'objet d'un avenant au présent Traité de Concession.

Faute par le concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la déchéance.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 28 février 1992
et annexé à la Délibération n° 92/1-18

