

RAPPORT N° 92/3-18
au Conseil Municipal

OBJET

CONTRAT DE CONCESSION DE L'OPERATION
DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DES CORINDONS

Par Délibération n° 91/5-09 du 12 octobre 1991, vous avez donné votre accord de principe pour le lancement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur le quartier du Canal du Brûlé (sites de Bassin Couderc, Bana, Corindons), dans le cadre de la R.H.I. multisites Ouest prévue au Contrat de Ville.

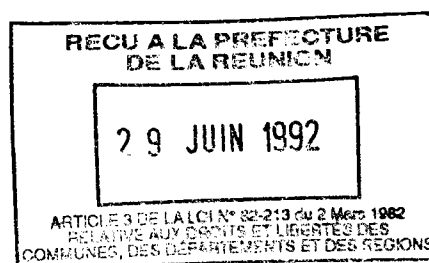

Par Délibération n° 92/2-13 du 25 avril 1992, vous avez approuvé le dossier et le bilan financier prévisionnel d'une première phase de la R.H.I. portant sur le site des Corindons.

Le dossier est actuellement en cours d'instruction auprès du Comité Interministériel à la Ville, pour validation de la participation de l'Etat.

Afin de permettre le démarrage opérationnel de cette opération pour laquelle quatre-vingt-huit logements sont déjà programmés au titre de la L.B.U. 1992, je vous propose d'en confier la réalisation à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipe-ment de La Réunion (S.E.M.A.D.E.R.) qui a, par ailleurs, réalisé l'étude diagnostic (confer le projet de contrat de concession joint en annexe).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



DELIBERATION N° 92/3-18
du Conseil Municipal
en séance du samedi 20 juin 1992

OBJET

CONTRAT DE CONCESSION DE L'OPERATION
DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DES CORINDONS

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° 92/3-18 du Maire ;

Vu le rapport de André BOURGIN, Adjoint, présenté au nom des Commissions Urbanisme, et Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

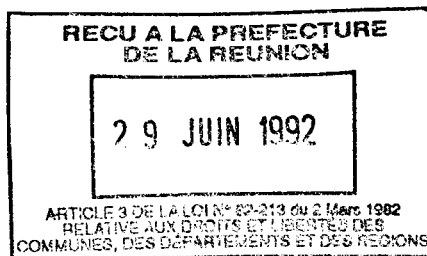
Approuve le contrat de concession de l'opération de R.H.I. (Résorption de l'Habitat Insalubre) des Corindons -texte joint en annexe-.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer cet acte avec la S.E.M.A.D.E.R. (Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipement de La Réunion).

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 25 JUIN 1992

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



S.E.M.A.D.E.R.

COMMUNE DE SAINT DENIS

CONTRAT DE CONCESSION DE LA RESORPTION D'HABITAT

INSALUBRE DES CORINDONS A SAINT DENIS

OPE. N°959 /LB/MFC/ 11.06.92

CONTRAT DE CONCESSION DE LA RESORPTION D'HABITAT INSALUBRE DES CORINDONS à SAINT DENIS

TITRE I CONDITIONS GENERALES

ART. 1 - OBJET DE L'OPERATION	4
ART. 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE.....	4
ART. 3 - MISSION DU CONCEDANT	4
ART. 4 - OPERATIONS NON PREVUES AU PRESENT CONTRAT	4
ART. 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION.....	5
ART. 6 - CESSION DE LA CONCESSION	5

TITRE II REALISATION DES OPERATIONS

ART. 7 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE.....	6
ART. 8 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES.....	6
ART. 9 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	6
ART. 10 - DROIT DE PREEMPTION	6
ART. 11 - PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES.....	6
ART. 12 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES	6
ART. 13 - EXECUTION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES.....	6
ART. 14 - DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE	7
ART. 15 - INDEMNITES AUX TIERS.....	7
ART. 16 - CONDITIONS DE CESSION DE CONCESSION OU LOCATION DES IMMEUBLES	7
ART. 17 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	8
ART. 18 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES	8

TITRE III DISPOSITIONS FINANCIERES

ART. 19 - FINANCEMENT DES OPERATIONS	9
ART. 20 - COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS.....	9
ART. 21 - PREVISIONS BUDGETAIRES	9
ART. 22 - GARANTIE DES EMPRUNTS	10
ART. 23 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	10
ART. 24 - OPERATION DE LIQUIDATION ET REGLEMENT FINAL.....	10

TITRE IV CONTROLE, SANCTIONS, FIN DU CONTRAT

ART. 25 - CONTROLE DU CONCEDANT	12
ART. 26 - PENALITES.....	12
ART. 27 - CAS DE RACHAT, RESILIATION, DECHEANCE OU RESOLUTION.....	12
1 - Rachat pour motifs d'intérêt général.....	12
2 - Résiliation - Déchéance	12
3 - Résolution.....	12
ART. 28 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION	12

ART. 29 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION	13
1 - Arrêté des comptes de l'opération	13
1.1 - Solde d'exploitation	13
1.2 - Solde des financements	13
2 - Règlement final	13
3 - Indemnités en cas d'expiration anticipée	14
4 - Modalités de règlement	14
ART. 30 - INTERETS MORATOIRES	14
ART. 31 - FIN DE LA CONCESSION	14

TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES

ART. 32 - ASSURANCES	15
ART. 33 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	15
ART. 34 - REGLEMENT DES LITIGES	15
ART. 35 - ANNEXES	15

**CONTRAT DE CONCESSION
DE LA RESORPTION D'HABITAT INSALUBRE
DES CORINDONS à SAINT DENIS**

ENTRE :

La Commune de SAINT DENIS, représentée par Monsieur Gilbert ANNETTE, son Maire en exercice, dûment habilité aux présentes, en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° 92/3- du 20 juin 1992,

ci-après dénommée "la Commune" ou "le concédant"

D'UNE PART,

ET :

La Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipement de la Réunion (SEMADER), société anonyme d'économie mixte locale au capital de 5 709 900 francs dont le siège social est rue Eliard Laude, au PORT, inscrite au registre du commerce et des sociétés de SAINT-DENIS sous le n B 332 824 242, représentée par Monsieur Daniel PAVAGEAU, son Directeur Général, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 2 décembre 1987,

ci après dénommée par "la SEMADER" ou "le concessionnaire".

D'AUTRE PART.

il a été préalablement exposé ce qui suit :

Par convention en date du 24 décembre 1991, reçue en Préfecture le 27 décembre 1991, la Commune a confié à la SEMADER une étude sur la faisabilité d'une opération d'aménagement sur la zone située à Bellepierre - site les "Corindons".

Par délibération du 25 avril 1992, la Commune a approuvé le dossier d'aménagement de la RHI "Les Corindons" qui a fait l'objet d'une demande de subvention auprès de l'Etat.

La Commune de SAINT DENIS a décidé, en application des dispositions des art.s L 321-1 et R 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et l'art. 5 de la loi n 83-597 du 07 Juillet 1983, de confier à la SEMADER la concession d'une partie des tâches d'aménagement de la zone.

Par délibération en date du 18 décembre 1991, le Conseil d'Administration de la SEMADER a accepté le contrat de concession d'aménagement à intervenir avec la Commune.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs du concédant et du concessionnaire, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera sa mission sous le contrôle du concédant, dans le cadre du plan d'aménagement de la zone.

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit

TITRE I CONDITIONS GENERALES

ART. 1 - OBJET DE L'OPERATION

Les bases générales de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre des "Corindons" sont définies dans le rapport de présentation approuvé par la Commune de SAINT DENIS le 25 avril 1992 qui définit les schémas d'aménagement et les propositions de relogement.

La zone à aménager a une superficie de 6 ha. Son aménagement doit permettre la réalisation d'environ de 88 logements, répartis en 25 Logements Evolutifs Sociaux et 63 Logements Locatifs Sociaux.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagements d'espaces libres et d'installations diverses nécessaires à la vie des habitants, à l'exception des équipements d'infrastructure primaire qui seront réalisés par la Commune de SAINT DENIS.

ART. 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

- a - acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les terrains et immeubles 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;
 - gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en s'assurant du relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, démolir les bâtiments existants;
- b - Réaliser les équipements secondaires de la zone, tels qu'ils sont définis dans le schéma d'aménagement du dossier R.H.I. ainsi que dans les dossiers techniques d'A.P.S. et des V.R.D.;
- c - Réaliser les équipements tertiaires destinés à être remis au concédant, aux collectivités publiques, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. Le concessionnaire assure le contrôle et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de ces concessions, locations ou de concessions d'usage des terrains;
- d - Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, effectuer toute publicité, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels;
- e - Promouvoir la vente des terrains, les céder, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs;
- f - D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération.

ART. 3 - MISSION DU CONCEDANT

Le concédant s'engage pour sa part, conformément au programme et à l'échéancier de réalisation des équipements publics:

- a) A réaliser ou à faire réaliser les équipements primaires intérieurs et extérieurs à la zone;
- b) A réaliser ou à faire réaliser les équipements publics de superstructure;

ART. 4 - OPERATIONS NON PREVUES AU PRESENT CONTRAT

Les travaux et les tâches non prévus au présent contrat et qui ne relèvent pas de la mission de la SEMADER, telle qu'elle est définie à l'art. 2 ci-dessus, peuvent, en application des art. R. 321-20 du

Code de l'Urbanisme et 5.1.3 et II de la loi n° 83-597 du 7 Juillet 1983, être confiés à la SEMADER par le concédant par des conventions spéciales.

Le concessionnaire doit obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue, pour le compte d'un tiers, des travaux ou des tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone concédée.

Le financement, assuré par le mandant, des opérations particulières faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire du concessionnaire y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération concédée et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ART. 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

Le contrat de concession prendra effet à compter de la date de réception par le représentant de l'Etat.

La durée de la concession est fixée à 5 ans à compter de sa date de prise d'effet et expirera en tout état de cause à l'achèvement de la mission.

Elle pourra être prorogée ou renouvelée après accord des parties, notamment en cas d'inachèvement de la mission, après délibération de l'assemblée délibérante du concédant.

ART. 6 - CESSION DE LA CONCESSION

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

TITRE II REALISATION DES OPERATIONS

ART. 7 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

Sans objet.

ART. 8 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

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 indispensable.

Le concessionnaire pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions temporaires et 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 est fixée librement par les parties.

Le concessionnaire peut également se charger, en accord avec le concédant, d'interventions temporaires et limitées en matière de commercialisation, lorsque celle-ci nécessite un effort excédant la mission du concessionnaire telle qu'elle est définie à l'art. 2. Ces interventions donnent lieu à une rémunération complémentaire dans les conditions fixées à l'art. 23.

ART. 9 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Sans objet.

ART. 10 - DROIT DE PREEMPTION

Sans objet.

ART. 11 - PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES

Les équipements d'infrastructure prévus à l'art. 2 ci-dessus font l'objet d'avant-projets 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 avant tout début d'exécution.

ART. 12 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES

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

Les travaux de toute catégorie font l'objet de marchés passés après mise en compétition, dans les conditions fixées par le Code des Marchés Publics pour les collectivités locales. Le concédant et ses services compétents sont représentés au sein du bureau appelé à juger les offres reçues.

Le concessionnaire est habilité à passer des marchés négociés dans tous les cas prévus par le Code des Marchés Publics. Ces marchés sont communiqués au concédant.

ART. 13 - EXECUTION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES

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'art. 5-II de la loi n 83-597 du 7 Juillet 1983, le concédant et ses services compétents peuvent avoir communication de toutes pièces contractuelles et documents qu'ils demandent; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou au maîtres d'oeuvre.

Lorsque les ouvrages sont terminés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participent le concédant, ainsi que, le cas échéant, la personne publique 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 et le concessionnaire doit mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ART. 14 - DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

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

ART. 15 - INDEMNITES AUX TIERS

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution du contrat 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.

ART. 16 - CONDITIONS DE CESSION DE CONCESSION OU LOCATION DES IMMEUBLES

- 1 - Les terrains et immeubles bâtis acquis par le concessionnaire font, après mise en état, conformément à l'art. 2, l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques ou de concessionnaires de services publics intéressés.
- 2 - Le concessionnaire adresse au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que les prix et les conditions de paiement.
- 3 - Les conditions de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges qui est établi par le concessionnaire et approuvé par le concédant.

En application des dispositions de l'art. R. 311-19 du Code de l'urbanisme, le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur de la zone d'aménagement doit:

- indiquer le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette dont la construction est autorisée pour la parcelle cédée, louée ou concédée;
- fixer les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de réalisation de la zone.

Lorsque l'acquisition des terrains dans la zone a été déclarée d'utilité publique, le cahier des charges doit comprendre les clauses type approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'art. L 21-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il détermine alors les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont résolues en cas d'inexécution des

charges.

ART. 17 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application du présent contrat, ceux-ci sont entretenus par les soins du concessionnaire et à ses frais.

Postérieurement à cette date, le concessionnaire pourra être invité par le concédant à assurer cet entretien pour son compte, par une convention spéciale qui règlera les conditions notamment financières de cette intervention.

ART. 18 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

Les ouvrages réalisés en application du présent contrat, et notamment les voiries et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent au concédant dès leur réalisation et qui lui reviennent gratuitement et automatiquement dès leur achèvement, l'achèvement étant au sens du présent article, réputé réalisé pour les voies dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Dès l'achèvement de ces ouvrages, la SEMADER doit inviter la Commune à participer aux opérations de remise desdits ouvrages qui constateront ce retour sans cependant l'opérer, le concédant ne pouvant refuser cette remise mais pouvant à cette occasion formuler toutes réserves par rapport aux projets approuvés et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Commune 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 service public intéressés par les ouvrages réalisés seront conviés aux opérations de remise et la Commune propriétaire de ces biens de retour leur remettra les ouvrages en présence de la SEMADER.

La SEMADER a l'obligation de préparer et de présenter à la signature de la Commune, ou le cas échéant des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété notamment des terrains d'assiette des voies, et ce au plus tard lors de l'expiration du contrat de concession.

En outre, à la mise en service des ouvrages, et au plus tard à la réception, la SEMADER fournit à la Commune et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des dessins des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

A compter de la remise des ouvrages, les collectivités publiques ou les concessionnaires de services publics intéressés ont seuls qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les art. 1792 et 2270 du Code civil.

TITRE III DISPOSITIONS FINANCIERES

ART. 19 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

- 1 - Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération concédée doivent être couvertes par le produit à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles, par les participations versées par les propriétaires ayant conservé leur propriété, ainsi que par les participations éventuellement dues par le concédant, sur la base du bilan financier prévisionnel figurant au dossier annexé au présent contrat et compte tenu des actualisations et révisions périodiques.
- 2 - Le concessionnaire contracte tout emprunt nécessaire au financement des opérations.

Le concessionnaire est autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération concédée, les prêts spéciaux dont celle-ci peut bénéficier.
- 3 - Le concessionnaire peut en outre recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de terrains équipés, ou des immeubles bâtis.
- 4 - Le concessionnaire est habilité par le concédant à solliciter en ses lieu et place les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise pour le compte du concédant.
- 5 - Le concessionnaire sollicite le paiement de la participation du concédant prévue au bilan en fonction de ses besoins de trésorerie tels qu'ils apparaissent sur le plan de trésorerie actualisé à l'art. 21 ci-après.

ART. 20 - COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable en application de l'art. 5-II de la loi n 83-597 du 7 Juillet 1983, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement la comptabilité propre à l'opération concédée.

- 1 - Le concessionnaire établit chaque année le 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 qu'éventuellement la charge financière en résultant pour le concédant en application de l'art. 5-II-a de la loi précitée.
- 2 - Le concessionnaire établit chaque année un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses en application de l'art. 5-II-b de la loi précitée.
- 3 - Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 15 mai de chaque année, le compte-rendu financier défini ci-dessus, accompagné d'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,
 - sur les prévisions de l'année en cours,
 - et sur les actions d'accompagnement social réalisées ou à envisager.

ART. 21 - PREVISIONS BUDGETAIRES

Le concessionnaire établit pour l'année à venir, et en accord avec le concédant, un budget prévisionnel des recettes et des dépenses de l'opération objet de la présente concession, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel.

Le budget prévisionnel comporte, en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais résultant de l'intervention des spécialistes qualifiés prévus à l'art. 8 les indemnités prévues à l'art. 15, les frais financiers et la rémunération annuelle du concessionnaire.

Le plan de trésorerie fait ressortir le montant des emprunts à souscrire et à rembourser et la participation financière annuelle du concédant ainsi que les dates de son versement, cette participation devant faire l'objet d'une approbation spéciale du concédant.

Ces documents doivent être établis et communiqués dès que le présent contrat est exécutoire, et par la suite avant le 31 novembre de chaque année s'ils font l'état d'une participation à verser par le concédant ou d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 Décembre.

ART. 22 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande de l'organisme prêteur, et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan de trésorerie défini à l'art. 20, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant accordera sa garantie au service des intérêts, au remboursement des avances reçues et des emprunts contractés par la SEMADER pour la réalisation des opérations.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes publiques. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'art. 25 au profit du concédant.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'art. 21 que la SEMADER 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 dès que la situation de trésorerie de l'opération sera rétablie de manière durable et au plus tard à l'expiration de la concession, sauf renonciation du garant à ladite créance.

ART. 23 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

1 - En contrepartie de ses frais généraux et de ses frais de fonctionnement, le concessionnaire imputera au compte de l'opération une réaffectation de charges comme suit :

- 1.1 - Au titre des missions prévues à l'art. 2.a, b, c et f, la SEMADER imputera une charge fixée à 4,5 % des montants HT des dépenses d'acquisition de terrain, de réalisation de travaux, de rémunération des techniciens et autres prestations, à l'exclusion :
- des frais financiers,
 - des rémunérations prévues pour le concessionnaire,
 - des indemnités aux tiers dans l'hypothèse d'une faute lourde du concessionnaire.

2 - Le fait générateur de ces réimputations de charges (non taxables en l'état actuel de la fiscalité, mais stipulées HT si elles devaient devenir taxables) est la comptabilisation par le concessionnaire des éléments de l'assiette, qui n'inclut pas les recettes provenant de cessions de terrains à la Commune, de subventions ou autres participations publiques.

ART. 24 - OPERATION DE LIQUIDATION ET REGLEMENT FINAL

Ainsi qu'il est explicité aux art. 28 et 29 ci-dessous, à l'expiration du contrat de concession, à terme ou avant terme, la société concessionnaire doit procéder aux opérations de liquidation de la concession: transfert des contrats, des biens, de l'actif et du passif, établissement de l'arrêté des comptes (dit "bilan de clôture"). Toutefois, en cas de règlement judiciaire ou liquidation des biens de la société, ces tâches sont assurées sous le contrôle ou par le syndic.

Le bilan de clôture arrêté par le concessionnaire est 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 fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant, sauf affectation différente convenue entre les parties.

TITRE IV CONTROLE, SANCTIONS, FIN DU CONTRAT

ART. 25 - CONTROLE DU CONCEDANT

Pendant toute la durée de la concession, le concédant a le droit de contrôler, en se faisant assister de tout expert de son choix, les documents qui lui sont transmis par le concessionnaire et les conditions dans lesquelles celui-ci exerce les missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

ART. 26 - PENALITES

En cas de faute commise par la SEMADER ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

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

ART. 27 - CAS DE RACHAT, RESILIATION, DECHEANCE OU RESOLUTION

1 - Rachat pour motifs d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, dûment notifié et motivé, le concédant pourra prononcer à tout moment sa décision de racheter la totalité de la concession pour motifs d'intérêt général.

2 - Résiliation - Déchéance

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la résiliation de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure.

3 - Résolution

Au cas où la SEMADER serait mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, le contrat sera automatiquement résolu en application de l'art. 5-III de la loi n 83-597 du 7 Juillet 1983 sans que, par dérogation légale aux dispositions de l'art. 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 SEMADER régulièrement décidée par son assemblée générale.

ART. 28 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

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

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

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'elle 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

aux tiers, à l'exclusion des contrats d'emprunt 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.

ART. 29 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

A l'expiration du contrat de concession, il sera procédé aux opérations de règlements suivants :

1 - Arrêté des comptes de l'opération

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'art. 24 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 de financements issus des emprunts garantis par le concédant et des avances consenties par lui.

1.1 - Solde d'exploitation

Ce solde résultera de la somme algébrique suivante :

en plus

L'ensemble des recettes hors TVA exigibles avant l'expiration du contrat de concession, inclus les subventions et participations, ainsi que les produits financiers, à l'exception des créances qui ne seraient pas recouvrées à la date de l'arrêté des comptes et qui feront l'objet d'un état annexe remis au concédant.

en moins

L'ensemble des dépenses hors TVA exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission et exigibles avant l'expiration du contrat de concession, inclus notamment les frais financiers courus (même non échus) jusqu'à complet règlement par la commune et incluses les rémunérations exigibles contractuellement.

en plus ou en moins

Le solde de TVA au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

1.2 - Solde des financements

Ce solde résultera de la somme algébrique suivante :

en plus

Le capital perçu à la date d'expiration du contrat de concession sur les emprunts garantis par le concédant;
les avances consenties par la commune notamment en exécution de sa garantie ou en application du paragraphe 4 ci-après.

en moins

Les remboursements en capital effectués par la société sur les emprunts garantis par le concédant ou sur les avances consenties par le concessionnaire au concédant.

2 - Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, la SEMADER est débitrice de son montant; s'il est négatif, le concédant est débiteur de son montant à titre de participation.

Si le solde de financement est positif, la SEMADER doit au concédant le remboursement de ses

avances et le montant du capital non amorti des emprunts garantis repris par le concédant; s'il est négatif, le concédant doit à la SEMADER le remboursement de ses avances.

Le règlement des sommes dues respectivement par le concédant et le concessionnaire s'opèrera le cas échéant partiellement par compensation entre les deux soldes ci-dessus définis, ainsi qu'avec les indemnités ci-après éventuellement dues.

Toutes sommes liées à sa mission de concessionnaire dont la SEMADER pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté de comptes devraient lui être remboursées par le commune, sauf cas visé à l'art. 29 sur les pénalités.

3 - Indemnités en cas d'expiration anticipée

3.1 - Dans tous les cas d'expiration anticipée du contrat de concession sauf en cas de résiliation judiciaire aux torts de la SEMADER ou de déchéance, le concédant devra une indemnité en compensation du coût supplémentaire des opérations de liquidation de la concession résultant de son caractère anticipé.

Cette indemnité sera égale à 1 % HT de l'ensemble des dépenses HT exposées par la SEMADER pour la réalisation de l'opération.

3.2 - En cas de rachat, le concédant devrait en outre à la SEMADER une indemnité égale au tiers de la rémunération HT dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la résiliation, 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 force majeure.

4 - Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités doivent être intégralement être versées par la Commune à la SEMADER ou éventuellement par la SEMADER à la Commune, dans les 45 jours de la présentation des comptes de liquidation et de la publication du ou des actes de transfert de propriété des terrains ou immeubles.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration de la concession, la SEMADER aura droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour lui permettre d'assurer le règlement des dépenses exigibles avant l'expiration du contrat de concession et le remboursement des avances et emprunts non garantis par la Commune.

ART. 30 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Commune à la SEMADER, comme toute somme due par la SEMADER à la Commune, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, et non réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues en matière de marchés publics.

ART. 31 - FIN DE LA CONCESSION

A l'expiration normale de la concession, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre concédé qui n'auraient pas pu être revendus sont cédés au concédant à un prix égal à leur prix d'acquisition augmenté des charges et frais correspondants supportés par le concessionnaire.

TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES

ART. 32 - ASSURANCES

La SEMADER doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités. Elles doivent fournir des garanties suffisantes.

La Société communiquera une copie des polices d'assurances souscrites à première réquisition du concédant.

ART. 33 - 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 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.

ART. 34 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige entre la SEMADER et le concédant sera de la compétence du Tribunal Administratif de SAINT-DENIS.

ART. 35 - ANNEXES

Est annexé à la présente convention le bilan de l'opération.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 20 juin 1992
et annexé à la Délibération n° 92/3-18

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE

