

Nombre de membres	Membres	Membres	Absent(s)	Absent(s) :	Pouvoir(s) :
étus au Bureau : 55	en fonction : 55	présents : 31	excusé(s) : 23	Absent(s) : 1	Pouvoir(s) : 4

Date de convocation : 3 décembre 2024

Vote(s) pour : 35
 Vote(s) contre : 0
 Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 9 décembre 2024,

Sous la présidence de Monsieur Pascal HODY, Vice-Président de Metz Métropole, Maire d'Ars-sur-Moselle.

Secrétaire de séance : Pascal GAUTHIER.

Point n°2024-12-09-BD-22 :

Halles SOLLAC à Woippy : Convention de concession d'aménagement entre l'Eurométropole de Metz et la Société d'Aménagement et de Renouvellement de l'Eurométropole de Metz (SAREMM).

Rapporteur : Monsieur Pierre FACHOT

Le Bureau,
 Les Commissions entendues,

VU la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010 pour le développement des sociétés publiques locales,
 VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 1523-1 à L. 1523-4 et L.1531-1,

VU le code de l'Urbanisme et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,

VU la délibération du Bureau du 21 février 2011 relative à la transformation de la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) SAREMM (Société d'Aménagement et de Restauration de Metz Métropole) en Société Publique Locale (SPL),

CONSIDERANT que le site des Halles SOLLAC à Woippy, inséré dans une trame urbaine de locaux d'activités industrielles et commerciales, est identifié pour accueillir des futurs équipements publics résultant de la conjonction de deux objectifs :

- le premier, porté par Metz Métropole, pour l'aménagement d'un Pôle piscine d'envergure métropolitaine,
- et le second, porté par la ville de Woippy, qui a pour ambition de constituer un Pôle « Halles Gourmandes », le tout intégré dans une opération d'habitat,

CONSIDERANT que dans le cadre de la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, les enjeux identifiés sont principalement :

- la mise en œuvre d'un projet urbain,
- le développement d'une politique locale de l'habitat,
- la réalisation d'équipements collectifs,
- le renouvellement urbain et le recyclage du foncier,

CONSIDERANT que le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés, à mettre en œuvre par la SPL SAREMM dans le cadre de l'opération d'aménagement, porte sur la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions comprenant 13 477 m² de surface de plancher de logements, 662 m² de surface de plancher de bureaux, 621 m² de surface de plancher de commerces,

CONSIDERANT que cet aménagement prévisionnel comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession,

CONSIDERANT que le bilan financier prévisionnel de cette opération s'équilibre en dépenses et en recettes à 18 797 441 € HT,

CONSIDERANT que l'aménagement des Halles SOLLAC à Woippy entre pleinement dans le champ de compétence et d'intervention de la SPL SAREMM,

CONSIDERANT que cette convention est conclue de gré à gré entre Metz Métropole et la SAREMM, celle-ci étant une Société Publique d'Aménagement (SPL) se trouvant en situation de quasi-régie vis-à-vis de Metz Métropole,

DECIDE de confier à la SPL SAREMM la concession d'aménagement des Halles SOLLAC à Woippy, pour une durée fixée à dix ans à compter de sa date de prise d'effet, elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire,

APPROUVE le projet de convention de concession pour l'aménagement des Halles SOLLAC à Woippy entre Metz Métropole et la SPL SAREMM,

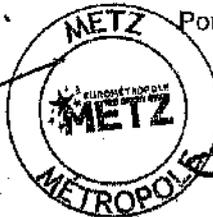
AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à mettre au point et à signer la convention de concession d'aménagement correspondante jointe en annexe.

Metz, le 10 décembre 2024

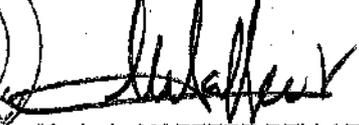
Le Secrétaire de séance



Pascal GAUTHIER
Directeur Général des Services



Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation
La Secrétaire Générale


Marjorie MAFFERT-PELLAT

**CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
HALLES SOLLAC A WOIPPY**

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité au Concessionnaire le ...



Entre

Metz Métropole,

Représentée par son Président, Monsieur François GROSDIDIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Bureau en date du 09 Décembre 2024.

Désignée ci-après « l'Eurométropole » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante »,

D'une part,

Et

La SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ « SAREMM », Société Anonyme Publique Locale, au capital de 360.000 €, dont le siège social est à METZ (57045) – 48 place Mazelle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ, sous le numéro B 361.800.436.

Représentée par Monsieur Jérôme BARRIER, Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 mai 2019,

Désignée ci-après « la SAREMM » ou « le Concessionnaire » ou « le Concessionnaire »,

D'autre part,

PARTIE I :	7
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	7
ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE	7
ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	8
ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS	9
ARTICLE 6. ASSURANCES	9
PARTIE II :	9
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10
ARTICLE 7. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	10
7.1. Acquisitions amiables	10
7.2. Droit de préemption	10
7.3. Mise en demeure d'acquiescer dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	10
7.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	11
7.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières	11
7.6. Relogement des occupants	11
ARTICLE 8. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	12
ARTICLE 9. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 10. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	12
ARTICLE 11. INDEMNITES AUX TIERS	13
ARTICLE 12. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	13
ARTICLE 13. REMISE DES OUVRAGES	14
ARTICLE 14. ENTRETIEN DES OUVRAGES	15
ARTICLE 15. TRANSFERT DE RESPONSABILITE	15
PARTIE III :	16
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	16
ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS	16
ARTICLE 17. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	17
ARTICLE 18. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	18
ARTICLE 19. GARANTIE DES EMPRUNTS	18
ARTICLE 20. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE	19



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT
DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



PARTIE IV :	20
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	20
ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	20
ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	20
22.1. Résiliation amiable	20
22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général	20
22.3. Résiliation pour faute - déchéance	20
22.4. Résolution et /ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire du Concessionnaire	20
22.5. Résiliation de plein droit	21
ARTICLE 23. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	21
ARTICLE 24. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	22
24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante	22
24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	22
24.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement	23
24.4. Modalités de règlement	24
24.5. Sort du « boni d'opération »	24
PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT	25
ARTICLE 25. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	25
ARTICLE 26. INTERETS MORATOIRES	25
ARTICLE 27. PENALITES	25
ARTICLE 28. PROPRIETE DES DOCUMENTS	26
ARTICLE 29. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	26
PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES	27
ARTICLE 30. INTERPRETATION	27
ARTICLE 31. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	27
ARTICLE 32. REGLEMENT DES LITIGES	27
PIECES ANNEXEES	27

II A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Dans la perspective de répondre aux enjeux actuels liés au changement climatique et afin de limiter l'artificialisation des sols par le recyclage du foncier, METZ METROPOLE a souhaité porter une réflexion sur la valorisation d'un site occupé par des bâtiments industriels, aujourd'hui désaffectés – les Halles SOLLAC à WOIPPY.

Ce site, inséré dans une trame urbaine de locaux d'activités industrielles et commerciales, est identifié pour accueillir des futurs équipements publics. Cette opportunité est née de la conjonction de deux objectifs : le premier, porté par METZ METROPOLE, qui souhaite aménager un Pôle piscine d'envergure métropolitaine, et le second, porté par la ville de WOIPPY qui a pour ambition de constituer un Pôle « Halles Gourmandes » ; le tout intégré dans une opération d'habitat.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, les enjeux identifiés sont principalement :

- la mise en œuvre d'un projet urbain ;
- le développement d'une politique locale de l'habitat ;
- la réalisation d'équipements collectifs ;
- d'assurer le renouvellement urbain et le recyclage du foncier.

Ainsi, pour mettre en œuvre ces objectifs, METZ METROPOLE a décidé de désigner la SPL SAREMM en qualité de Concessionnaire d'aménagement.

Il est précisé que ce contrat est conclu de gré à gré entre METZ METROPOLE et la SAREMM, dans la mesure où la SAREMM est une SPL se trouvant en situation de quasi-régie vis-à-vis de l'Eurométropole conformément aux dispositions des articles L3200-1 et suivants du code de la commande publique.

1. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SAREMM en date du et par délibération du bureau en date du 9 décembre 2024.

2. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en annexe 2.

La mission et la nature des tâches à réaliser par le Concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante.

Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (statuts et règlement intérieur) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition du Concessionnaire dans le cadre d'un avenant au présent contrat.



CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION

- 1) En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 et L1531-1 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère au Concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Halles SOLLAC à WOIPPY ».
- 2) Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 13.477 m² de surface de plancher de logements, 662 m² de surface de plancher de bureaux, 621 m² de surface de plancher de commerces.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2, 3 et 5 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, la SAREMM, concessionnaire, assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, le Concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

- 1) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- 2) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
 - o Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - o Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - o La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - o Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - o Par ailleurs, le Concessionnaire pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT
DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



- 3) **Réaliser tous les travaux préparatoire, nécessaires à l'opération et notamment :**
- Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
 - Abattre et élaguer la végétation existante dont le maintien n'est pas compatible avec l'opération ;
 - Réaliser les diagnostics et fouilles archéologiques le cas échéant ;
 - Analyser les éventuelles pollutions, le cas échéant mettre en œuvre les opérations de dépollution ;
- 4) **Mettre en état et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- 5) De façon générale, **assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements** concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 4 ;
- 6) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- 7) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

- 8) **Assister et apporter son conseil à la Collectivité concédante** dans les procédures de concertation, d'information et de communication (habitants, riverains, partenaires ...)
- 9) **Assister la Collectivité concédante dans le montage des dossiers de demandes de subventions** liées à l'opération.
- 10) **Obtenir toutes les autorisations réglementaires nécessaires à la réalisation de l'opération** (évaluation environnementale, dossier au titre de la loi sur l'eau ...)

Les listes des tâches à effectuer dans le cadre des études ou des travaux sont indicatives, le concessionnaire assurant toutes les tâches nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.

ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

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

- 1) **S'assurer** de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- 2) **Soumettre à l'approbation de son organe délibérant** les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT
DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



- 3) **Céder au Concessionnaire ou à lui mettre à disposition** les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- 4) **Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques** à l'opération mentionnés en page 13 de l'annexe 2 (marché couvert), qui ne sont pas confiés au Concessionnaire dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le Concessionnaire pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- 5) en tant que de besoin, **mettre en place les moyens nécessaires** pour que soient versées au Concessionnaire les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- 6) **Prononcer la clôture de l'opération** dans l'année suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire.

ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à **dix (10) années à compter de sa date de prise d'effet**.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

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

ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent 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 des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6. ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

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

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2.1 de la présente concession d'aménagement.

Toutefois et conformément à la convention de projet conclue le 18 février 2022 entre Metz Métropole et l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) :

- L'EPFGE s'assure de la maîtrise foncière et du portage foncier des biens situés dans le périmètre à enjeux « Avenue de Thionville » à Woippy ;
- Metz Métropole s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFGE ;
- La cession des biens acquis par l'EPFGE pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par Metz Métropole.

Au 31 octobre 2024, Metz Métropole n'a pas acquis de terrains auprès de l'EPFGE. Cependant, dès que la concession d'aménagement est rendue exécutoire, Metz Métropole transmettra au concessionnaire un état récapitulatif et un plan parcellaire des acquisitions effectuées et/ou à venir auprès de l'EPFGE.

Dans l'hypothèse où il serait nécessaire de compléter la maîtrise foncière, les acquisitions seront effectuées dans les conditions évoquées aux paragraphes 7.1 à 7.6.

7.1. Acquisitions amiables

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité. Il reviendra alors dans cette hypothèse à la collectivité, d'indiquer par courrier recommandé avec accusé de réception, de faire part de sa volonté de voir acquérir les emprises nécessaires.

7.2. Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité délègue au Concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. Le Concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Après réception de l'avis France Domaine fixant la valeur vénale des terrains, le concessionnaire sollicitera Metz Métropole pour accord.

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

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

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du Concessionnaire, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, le Concessionnaire s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

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

Dans l'hypothèse où la Collectivité concédante serait déjà bénéficiaire du droit d'exproprier après Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération, il s'engage à transférer au Concessionnaire les terrains bâtis ou non bâtis et autres biens immobiliers qu'il aurait acquis dans le cadre de cette procédure d'expropriation.

Dans l'hypothèse où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le Concessionnaire et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération, la Collectivité concédante s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique et à solliciter la DUP de l'opération au bénéfice du Concessionnaire.

A défaut, le Concédant s'engage, si le Concessionnaire en fait la demande, à solliciter la DUP de l'opération au bénéfice du Concessionnaire.

Le Concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du Concessionnaire, l'expropriation des immeubles que le Concessionnaire ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les immeubles expropriés par la Collectivité concédante ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré au Concessionnaire. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-5 et L. 422-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

7.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

7.5.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

7.5.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

7.5.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n°4), le Concessionnaire en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

7.6. Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, le Concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

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

En cas d'expropriation, le Concessionnaire remplira pour le compte de la Collectivité concédante, les obligations incombant à celle-ci en ce qui concerne le relogement et la réinstallation des occupants de locaux expropriés ainsi que les obligations, qui le cas échéant, seraient mises à la charge de la Collectivité concédante par l'acte déclaratif d'utilité publique.

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

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



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT
DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ



ARTICLE 8. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

8.1 Les équipements prévus à l'article 2 (2.4 et 2.5) ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

8.2 Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.

8.3 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

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

ARTICLE 9. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

9.1 Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le Concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la Commande Publique.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres de la SAREMM, appelée à intervenir dans la procédure de passation de ses marchés, et constituée conformément à la décision de son Conseil d'Administration datant du 03 septembre 2020 jointe en annexe (Annexe n°6) ou à la décision qui s'y substituerait.

Le concessionnaire n'assumant aucun risque économique lié à cette opération d'aménagement, il sera dérogé aux dispositions de l'article R.300-4 du code de l'urbanisme.

9.2 Il est précisé que dans l'hypothèse où la Collectivité concédante aurait déjà conclu des marchés (services, travaux,...) ceux-ci feront l'objet d'un avenant portant transfert au profit du Concessionnaire.

ARTICLE 10. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité de Concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment.

Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

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

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

10.3 Le Concédant autorise par ailleurs le Concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexes 2 et 3.

ARTICLE 11. INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.4 ci-après.

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 27 ci-après.

ARTICLE 12. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 Modalités générales

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Chaque année, le Concessionnaire informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.2 Agrément de cession de la Collectivité concédante

Le Concessionnaire notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour le Concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

12.3 Cahier des charges de cession de terrains (CCCT)

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le Concessionnaire et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

12.3.1 Le Titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'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 ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.

12.3.2 Le Titre II définit les droits et obligations du Concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- 12.3.3** Le Titre III, le cas échéant, fixant les règles et servitudes de droit privé imposés aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de gestion de équipements d'intérêt collectif et précisé, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra, préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de l'opération, être approuvé par le Président de l'Eurométropole de Metz, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

12.4 Biens de reprise

À l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

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

ARTICLE 13. REMISE DES OUVRAGES

- 13.1** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, le Concessionnaire doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer.

La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence du Concessionnaire.

- 13.2** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise : la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

- 13.3** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. À cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. Le Concessionnaire veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

- 13.4** Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

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

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le Concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

13.6 A la remise des ouvrages au Concédant ou à une autre collectivité compétente, le Concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

13.6.1 Identification de l'ouvrage

13.6.2 Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du Concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

13.6.3 Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16 (point 4) ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 14. ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus en bon état par le Concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 15. TRANSFERT DE RESPONSABILITE

A compter de la remise des ouvrages en gestion qui auront été réceptionnés, réserves levées, contradictoirement dans le cadre des dispositions de la présente convention, la Collectivité destinataire se substituera au Concessionnaire.

De ce fait, le Concédant assurera toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou les dommages subis par des tiers, à l'encontre des entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement de tous intervenants dans les opérations de conception, réalisation et de contrôle des ouvrages, et de leurs assureurs, tant sur le fondement de leurs responsabilités contractuelles y compris dans le cadre de la garantie de parfait achèvement qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Le concessionnaire poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par le Concédant par accord entre les deux parties.

De plus, le Concédant sera responsable à l'égard des tiers après réception des ouvrages, le Concessionnaire étant tenu de s'assurer auprès de tous intervenants dans l'opération de construction que soient signalés tous incidents, réclamations ou sinistres les concernant ou affectant des tiers, au plus tard lors des opérations de réception et de les viser dans les réserves du procès-verbal des opérations de réception.

Le concessionnaire aura, seul, qualité pour régler les litiges concernant l'exécution financière des contrats et marchés avec ses cocontractants : entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement tous intervenants, y compris de caution ou garant, dans les opérations de conception, réalisation et de contrôle des ouvrages.

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS

16.1 Charges supportées par le Concessionnaire

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

16.2 Autres aides financières

Le Concessionnaire peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, le Concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

Une convention signée par le Concessionnaire, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

16.3 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 14.286.489 € (TVA éventuellement due en sus).

16.3.1 Les modalités de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération sont les suivantes :

- Participation aux équipements correspondant à la requalification de l'avenue de Thionville pour un montant de 3.413.194 € HT,
- Participation aux équipements correspondant à la viabilisation du projet de centre aquatique de l'EUROMETROPOLE de METZ ainsi que la création de son parvis, pour un montant de 1.641.035 € HT,
- Participation d'équilibre à l'opération d'un montant de 9.232.260 € HT.

14.286.489 euros HT seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées.

Le Concessionnaire sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

16.3.2 Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où le refus de la Collectivité concédante de modifier le montant de cette participation serait de nature à remettre en cause, à raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables au Concessionnaire, l'équilibre financier de la présente concession, la Collectivité concédante sera tenue de résilier celle-ci si le Concessionnaire en fait la demande.

La résiliation prendra effectivement au terme d'un préavis de trois (3) mois courant de la notification de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables au Concessionnaire, étant immédiatement à la charge de la Collectivité concédante.

16.4 Avances de la Collectivité concédante

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le Concessionnaire pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, laquelle fera l'objet d'une convention définissant le montant de l'avance, sa durée et les modalités de remboursement, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

16.5 Emprunts

Le Concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

16.6 Gestion de la trésorerie de l'opération

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations du Concessionnaire, ou avec les comptes propres du Concessionnaire ou avec un établissement financier.

Le Concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

ARTICLE 17. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 octobre, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5 (point 1) et 12 (point 1) ci-avant,
- 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,
- le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16 (point 5),
- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16 (point 3), de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

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

17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le Concessionnaire, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par le Concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL(A)

ARTICLE 18. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

18.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du Concessionnaire visés en annexe 3 des présentes, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 (point 4) ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au Concessionnaire et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 16 (point 3 et 4) ci-avant.

18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16 (point 5) ci-avant.

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

ARTICLE 19. GARANTIE DES EMPRUNTS

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

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du Concessionnaire.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 18 que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur 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 les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 20. MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE

- 20.1** Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- 20.2** Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, le Concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit :
- Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2 (point 1), **1,5 %** du montant des acquisitions ;
 - *Pour la réalisation d'une étude d'impact, un montant forfaitaire de 3.700 €.*
 - *Les gestions administrative, juridique, comptable et fiscale courantes de l'opération seront rémunérées moyennant un forfait annuel de 15 000 € par an ;*
 - *Les gestions opérationnelle, techniques et de coordination de l'opération seront rémunérées moyennant un forfait annuel de 30 000 € par an ;*
 - *Pour les tâches de commercialisation, 5 % de l'ensemble des recettes à l'exception des produits financiers ;*
 - *Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, un forfait sera mis en place à hauteur de 4 % des dépenses HT estimées, répartis sur les années d'exécution soit :*
 - *Pour le centre aquatique : 52 800 € ;*
 - *Pour l'avenue de Thionville : 115 500 € ;*
 - *Pour l'aménagement urbain : 76 800 € ;*
 - *Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 30.000,00 €. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.*
- 20.3** Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17 (point 3) ci-dessus.
- 20.4** Les imputations annuelles du Concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies au point 2 ci-dessus du présent paragraphe à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.
- Elles seront imputées mensuellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, le Concessionnaire demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16 (point 4) de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze (12) mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

22.3. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute du Concessionnaire.

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

22.4. Résolution et /ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire du Concessionnaire.

Si le Concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

22.5. Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 23. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

23.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16 (point 4) ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

23.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir le Concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir le Concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

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

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

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

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

- 23.5** En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par le Concessionnaire à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 24.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 14 ci-avant.

ARTICLE 24. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20 (point 2) ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du Concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au Concessionnaire par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20 (point 2) ci-dessus.

24.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le Concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

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

24.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations du Concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

24.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts.
- Les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.
- Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

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

24.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire du Concessionnaire

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement le Concessionnaire du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par le Concessionnaire à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par le Concessionnaire en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 30 % des sommes prévues à l'article 20 (point 2) dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.3.

24.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire

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

24.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22 (point 3)

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

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

24.4. Modalités de règlement

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

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

24.5. Sort du « boni d'opération »

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations du Concessionnaire prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser au Concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 25. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

- 1) Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°2 et 3) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 5).

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

- 2) Le montant de la participation prévue à l'article 16 (point 4) ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

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

ARTICLE 26. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant 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 au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 27. PENALITES

Lorsque le Concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Retard dans la transmission du dossier de demande de permis d'aménager	100,00 € par jour de retard
Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL)	15,00 € par jour de retard
Absence de transmission de la demande d'agrément du concessionnaire et du cahier des charges de cession de terrains	1,00 % de la rémunération sur la vente considérée

Toutefois, ces pénalités ne deviendront exécutoires qu'après mise en demeure du concédant adressée au concessionnaire, l'invitant à fournir des explications sur la défaillance constatée. Cette mise en demeure devra accorder au concessionnaire un délai de trente (30) jours à compter de sa réception pour y répondre.

Si à l'issue de ce délai de trente (30) jours, la mise en demeure reste infructueuse, le concédant pourra alors mettre en œuvre les pénalités prévues au présent article, après avoir notifié par lettre recommandée avec avis de réception la décision d'application des pénalités.

Par ailleurs, le Concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par le Concessionnaire ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. Le Concessionnaire supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 28. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

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

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 29. CESSATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par le Concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30. INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinaît l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 31. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 32. REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Fait à

Le

En deux (2) exemplaires originaux

Pour Le Concessionnaire

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 et 3 : Programme global des travaux

Annexe 4 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 5 : Décision du CA