 Parcelles concernées par la concession

 Parcelles restant à acquérir et visées par la présente enquête parcellaire

Parcelle n°1 :

BP0002

122 avenue Henri Barbusse – 191 m²

Parcelle n°2 :

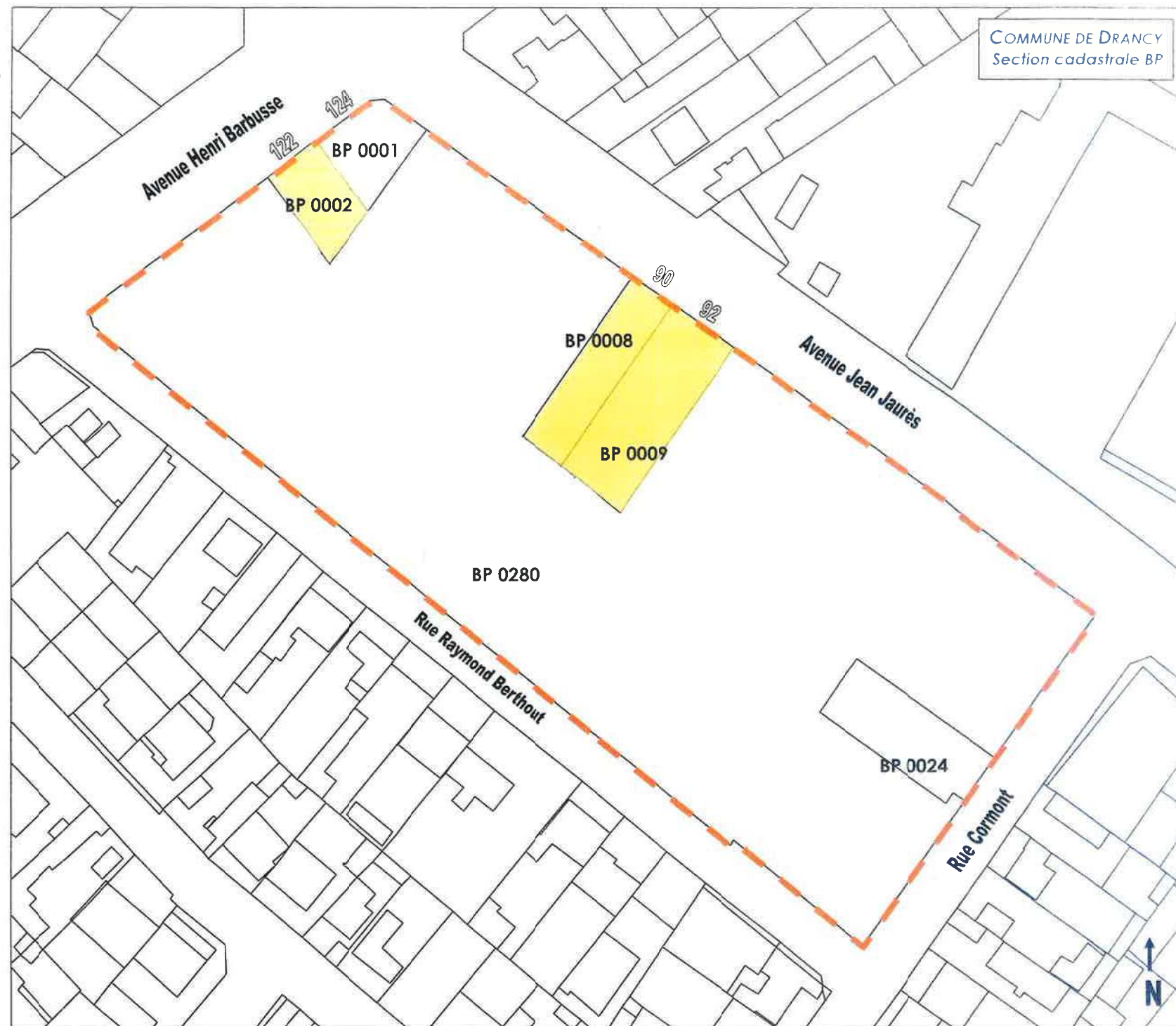
BP 0008

90 avenue Jean Jaurès – 313 m²

Parcelle n°3 :

BP 0009

92 avenue Jean Jaurès – 481 m²



**PROTOCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE CESSION
DES BIENS IMMOBILIERS NECESSAIRES
A L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DU MARCHE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de Drancy, représentée par son Maire en exercice, régulièrement habilité à signer le présent protocole par une délibération du Conseil municipal en date **du 14 septembre 2020** domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, 93011 DRANCY (**annexe n° 1**).

Ci-après désignée : « La Commune »,

D'une part,

ET

L'Etablissement Public Territorial (ci-après « EPT ») Paris Terres d'Envol, représenté par son Président en exercice, régulièrement habilité à signer le présent protocole par une délibération du Conseil de territoire en date **du 28 septembre 2020**, domicilié en cette qualité, 50 allée des impressionnistes, ZA Paris Nord 2, 93420 VILLEPINTE (**annexe n° 2**),

Ci-après désigné : « l'Etablissement public territorial » ou « l'EPT »,

D'autre part,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

La commune de Drancy a prévu la réalisation d'un projet d'aménagement au niveau du site dit des « Quatre Routes », aussi dénommé « Ilot du marché », afin de :

- Souligner le véritable centre-ville de Drancy par la création d'une centralité commerciale et d'un programme « repère » au niveau des « Quatre Routes » ;

- Mettre en valeur ce secteur de la Ville très fréquenté par un aménagement d'ensemble cohérent et qualitatif en termes architecturaux et paysagers ;
- Renforcer et diversifier la vocation commerciale de ce secteur de la Ville, par la création d'un nouveau marché couvert et de nouveaux locaux commerciaux ;
- Tirer parti de ce potentiel foncier idéalement localisé pour y développer une offre de logements contribuant à l'atteinte des objectifs locaux en matière d'habitat.

Par une délibération en date du 30 mai 2016, la ville de Drancy a désigné la société VILLES ET PROJETS en qualité d'aménageur – le contrat ayant vocation à être cédé à une filiale dédiée de la Société – et autorisé la signature du traité de concession d'aménagement, qui est intervenue le 1^{er} juillet 2016.

Aux termes de ce traité, la Commune a confié à la Société la réalisation de 27.000 m² de surface de plancher, dont 20.800 m² de logements, le reste de la surface de plancher étant affecté à des commerces, sur un foncier que la Collectivité maîtrisait partiellement au jour de la conclusion du contrat.

Dans ce cadre, le contrat prévoit la cession par la Commune à l'aménageur des parcelles nécessaires à l'opération qui appartenaient à la collectivité au jour de la conclusion du contrat, à savoir :

- la parcelle cadastrée Section BP n°0024, abritant un parking public ;
- et la parcelle cadastrée section BP n°0280, abritant un marché couvert aux comestibles, un parking public, une ancienne concession automobile et divers espaces publics.

Le traité prévoit par ailleurs la cession par la Collectivité à l'aménageur des parcelles nécessaires à l'opération qui ne lui appartenaient pas au jour de la conclusion du contrat, à savoir les parcelles cadastrées Section BP n°01, 02, 08 et 09.

La parcelle BP 01 a été acquise par la Commune et les parcelles BP 02, BP 08 et BP 09 appartiennent à la Collectivité sans que les procédures d'expropriation dont elles ont fait l'objet ne soient aujourd'hui achevées.

En application des dispositions des articles L. 5219-5 IV et L. 5219-1 II du Code général des collectivités territoriales, l'EPT Paris Terres d'Envol est compétent, depuis le 1^{er} janvier 2018, en matière d'opérations d'aménagement non définies d'intérêt métropolitain.

L'opération de réaménagement de l'Ilot du marché ne répondant pas aux caractéristiques des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain définies par la Métropole du Grand Paris par sa délibération du 8 décembre 2017, cette opération relève donc de la compétence de l'EPT Paris Terres d'Envol.

En conséquence, la commune de Drancy n'est plus compétente pour exécuter le traité de concession conclu avec la société VILLES ET PROJETS, au sein duquel l'EPT s'est substitué, et n'a plus, ainsi que l'a confirmé le Préfet de Seine-Saint-Denis par un courrier du 22 octobre 2019, compétence pour céder à l'aménageur les parcelles lui appartenant dans le périmètre de l'opération.

Dans ces conditions, il y a lieu d'opérer un transfert en pleine propriété à l'EPT des biens immobiliers communaux susvisés nécessaires à l'opération d'aménagement, afin que l'EPT puisse lui-même les céder à l'aménageur et d'en fixer, conformément au 2ème alinéa du III de l'article L. 5211-5 du Code général des collectivités territoriales applicable aux opérations d'aménagement en application du IV de l'article L. 5219-5 du même Code, les conditions de cession.

Ce transfert de propriété, imposé par le transfert de compétences opéré par la Loi, est susceptible de priver prématurément la Commune de l'usage de certains de ses biens et a des conséquences sur les modalités de cession des biens nécessaires à l'opération à l'Aménageur, initialement prévues par le traité de concession.

Dans ces conditions, les parties ont choisi, afin de préciser le cadre d'intervention des futures cessions projetées, d'établir le présent protocole entre la commune de Drancy et l'EPT Paris Terres d'Envol.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de définir les conditions de cession par la Commune à l'EPT des biens immobiliers communaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de l'Ilot du marché faisant l'objet du traité de concession conclu le 1^{er} juillet 2016 entre la Commune et l'aménageur VILLES ET PROJETS.

ARTICLE 2 : CESSIION EN PLEINE PROPRIETE DES BIENS IMMEUBLES NECESSAIRES A L'OPERATION D'AMENAGEMENT

2.1 BIENS CONCERNES

Les biens immeubles communaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement font l'objet d'un transfert en pleine propriété de la Commune à l'EPT puis de l'EPT à l'aménageur.

Les biens immeubles concernés, qui sont expressément visés à l'article 7 du traité de concession, sont les suivants :

- les parcelles cadastrées Section BP n°280 et 24 appartenant à la Commune depuis la conclusion du traité de concession susvisé (**annexes 3 et 4**) ;
- et les parcelles cadastrées Section BP n°01, 02, 08 et 09, acquises par la Commune après la conclusion du traité de concession, les parcelles BP 02, 08 et 09 faisant l'objet de procédures d'expropriation (ordonnance d'expropriation déjà intervenue), actuellement en phase de fixation judiciaire des indemnités d'expropriation (**annexes 3 et 4**).

2.2 PROCEDURE ET CONDITIONS DE CESSION

Les transferts de propriété des biens immobiliers communaux visés à l'article 2.1 interviendront selon les modalités suivantes :

- Une promesse synallagmatique de vente (par acte authentique), sera conclue pour une durée de 3 années entre la commune de DRANCY et l'EPT et sera soumise à la réalisation de conditions suspensives et notamment à la condition suspensive que l'EPT signe lui-même une promesse de vente portant sur ce bien avec l'aménageur. Le cas échéant, pour les dépendances relevant du domaine public, une autre condition suspensive tenant à la désaffectation et au déclassement du bien sera insérée à l'acte.

Jusqu'à la régularisation de l'acte de vente avec l'EPT, la Commune restera en possession et continuera à jouir du bien.

Aux termes de la promesse de vente et de l'acte de vente le prix de vente sera stipulé payable à terme et au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente par l'EPT au profit de l'Aménageur et du paiement du prix de vente par l'Aménageur qui aura été bénéficiaire d'une promesse de vente à lui consenti par l'EPT ainsi qu'il est dit ci-après.

En garantie du prix du paiement du prix de vente par l'EPT, une inscription de privilège de vendeur à laquelle est attachée la condition résolutoire sera prise sur le bien.

Etant précisé qu'en garantie du paiement du prix de vente aucune inscription ne sera prise au profit de la commune et qu'aux termes de l'acte de vente la commune renoncera expressément au bénéfice du privilège de vendeur auquel est attaché l'action résolutoire et dispensera le notaire de prendre ladite inscription, pour les cas où :

- la vente entre la Commune et l'EPT serait signée concomitamment avec la vente par l'EPT au profit de l'Aménageur constatant le paiement du prix de vente comptant.
 - la vente entre la Commune et l'EPT serait signée concomitamment avec la vente par l'EPT au profit de l'Aménageur constatant la remise par l'Aménageur d'une garantie autonome de paiement à première demande garantissant le paiement du prix de vente.
- Une fois la promesse synallagmatique de vente conclue entre la Commune et l'EPT, ce dernier conclura de son côté une promesse synallagmatique de vente avec l'Aménageur portant sur le bien immobilier concerné, qui sera soumise à la réalisation de plusieurs conditions suspensives, dont principalement que l'EPT acquiert le bien communal, et notamment celles prévues à l'article 7.1 du traité de concession (caractères définitifs des délibérations adoptées par la Ville, obtention par l'Aménageur de l'autorisation d'urbanisme commerciale purgée de tout recours ; obtention par l'Aménageur d'un ou plusieurs permis de construire purgé(s) de tout recours...) et celles prévues dans la promesse de vente entre la commune et l'EPT.

Le cas échéant, la Commune fera son affaire de la désaffectation et du déclassement des biens visés à l'article 2.1 du présent protocole appartenant au domaine public qui devra être préalable à la régularisation de l'acte authentique de vente au profit de l'EPT et de l'Aménageur.

Pour l'exécution du présent protocole de cession, devront notamment être adoptées les décisions suivantes :

- Pour la Commune, autorisation donnée au Maire ou à son représentant de signer les actes nécessaires à la conclusion des promesses de vente et des actes de vente devant notaire des biens immobiliers visés à l'article 2.1 à l'EPT, et délibérations relatives à la désaffectation et au déclassement anticipé des biens appartenant au domaine public ;
- Pour l'EPT Paris Terres d'Envol, autorisation donnée au Président ou à son représentant :
 - Pour signer les actes nécessaires à la conclusion des promesses de vente et des actes de vente concernant l'acquisition des biens immobiliers visés à l'article 2.1 de la ville de DRANCY.
 - Pour signer les actes nécessaires à la conclusion des promesses de vente et des actes de vente devant notaire des biens immobiliers visés à l'article 2.1 au profit de l'aménageur.

2.3 CALENDRIER DES CESSIONS

Les Parties à la présente convention s'engagent à ce que les cessions des biens visés à l'article 2.1 du présent protocole entre la Commune et l'EPT, d'une part, et entre l'EPT et l'Aménageur, d'autre part, soient le plus concomitantes possibles.

D'un commun accord, les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour que la promesse de vente à conclure entre elles intervienne durant le second semestre 2020, afin que l'EPT puisse ensuite conclure la promesse de vente avec l'Aménageur d'ici la fin de l'année 2020.

3. PRIX DE CESSION

Le prix de vente de l'ensemble des biens immobiliers visés à l'article 2.1 du présent protocole sera fixé comme suit :

- un prix de base arrêté à la somme de 13.270.795. €HT, composé comme suit :
 - 10.300.000 € pour les parcelles cadastrées Section BP n°280 et BP n°27 conformément au prix de base prévu par le traité de concession ;

Etant précisé que sur la parcelle cadastrée section BP numéro 24 a été aménagé un parking public et sur la parcelle cadastrée section BP numéro 280 ont été édifiés un marché public couvert, un parking public, une ancienne concession automobile et divers espaces publics et que ces constructions et aménagements ont été réalisés et achevés depuis plus de 5 ans, en conséquence la vente n'entre pas dans le champ d'application de la TVA, les démolitions étant à la charge de l'Aménageur.

Etant précisé que si le bien venait à entrer dans le champ d'application de la TVA le prix de vente ci-après serait considéré comme un prix hors taxe et serait majoré de la TVA selon le prix et le taux applicable au jour de la signature de l'acte de vente et du paiement du prix.

- 2 970 795 € pour les parcelles cadastrées Section BP n°01, 02, 08 et 09, fixé au regard du prix d'acquisition et frais (parcelle BP 01 : à 890.000 €) et au regard de l'estimation réalisé par le Commissaire du gouvernement dans le cadre de la procédure en cours devant le juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Bobigny (parcelle BP 02 : 444.300 € ; parcelle BP 08 : 275.617 € pour le fonds de commerce et 825.000 € pour les murs ; et parcelle BP 09 : 521 283 €).

Etant précisé que sur la parcelle cadastrée section BP numéro 1, 2, 8 et 9 ont été édifiés des bâtiments achevés depuis plus de 5 ans, en conséquence la vente n'entre pas dans le champ d'application de la TVA, les démolitions étant à la charge de l'Aménageur.

Etant précisé que si le bien venait à entrer dans le champ d'application de la TVA les prix de vente ci-dessus seraient considérés comme des prix hors taxe et seraient majoré de la TVA selon le prix et le taux applicable au jour de la signature de l'acte de vente et du paiement du prix.

- le prix de cession de base sera ajusté en application des règles suivantes :
 - il sera fait application au prix de cession de base de 10.300.000 € pour les parcelles cadastrées Section BP 280 et BP 27 des règles « *d'ajustement du prix en fonction de la programmation retenue* » prévues par l'article 7.1 du traité de concession, joint (**annexe 4**) ;
 - et le prix de base des parcelles cadastrées Section BP 01, 02, 08 et 09 arrêté à la somme de 2.928.917 €, sera ajusté au regard des indemnités d'expropriation définitivement fixées pour les parcelles cadastrées Section BP n°02, 08 et 09 par le Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Bobigny, ou le cas échéant par la Chambre compétente de la Cour d'appel de Paris. Il sera ensuite fait application au prix ajusté de la règle de « *complément de prix éventuel* » prévue par l'article 7.1 du traité de concession, joint (**annexe 4**).

En tout état, si la valeur des biens visés à l'article 2.1 devait évoluer à la hausse et que, notamment, l'Aménageur versait un prix supérieur à celui fixé dans l'acte de vente conclu entre la Commune et l'EPT, un complément de prix serait versé à la Commune

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT

La Commune et l'EPT s'engagent à exécuter le présent protocole de bonne foi et, en particulier, à respecter les modalités de calcul de la valeur des biens transférés en pleine propriété.

Les Parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

ARTICLE 5 : ENTREE EN VIGUEUR, DUREE ET MODIFICATION DU PROTOCOLE

Le présent protocole entre en vigueur à compter de sa signature par chacune des parties.

Il prendra fin après que la Commune ait perçu l'intégralité du prix de cession tel que défini à l'article 3.

A défaut du paiement du prix et/ou de la régularisation des promesses de vente et/ou des actes de ventes ci-dessus mentionné au plus tard le xxxxxxxxxxxx le présent protocole deviendra caduque

Il pourra être modifié et prorogé par avenant.

Annexes :

1./ Délibération du Conseil municipal de DRANCY en date du 14 septembre 2020, autorisant le Maire à signer le présent protocole ;

2./ Délibération du Conseil de territoire de l'EPT Paris terres d'Envol en date du 28 septembre 2020, autorisant le Président à signer le présent protocole ;

3./ Plan de situation des parcelles cadastrées concernées par la concession ;

4./ 'Traité de concession conclu entre la Commune de Drancy et Villes et Projets le 1^{er} juillet 2016.

Fait à DRANCY, le ...

En trois exemplaires originaux.

Pour la Commune de DRANCY	Représentée par Madame le Maire, Aude LAGARDE	
Pour l'EPT PARIS TERRES D'ENVOL	Représenté par Monsieur le Président, Bruno BESCHIZZA	

Ville de DRANCY

Traité de concession d'aménagement pour le réaménagement de l'Ilôt du Marché

Vu pour être annexé à la
délibération du 30 MAI 2016...

Pour le Maire
L'Adjoint



Reçu par le représentant
de l'Etat le 06 JUIL 2016

Pour le Maire
Adjoint



Transmis au Représentant de l'Etat le :

Notifié à VILLES ET PROJETS le : 7 juillet 2016

JCL /

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

(article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme)

ENTRE :

La commune de DRANCY, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Christophe LAGARDE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 30 mai 2016, reçue en préfecture le 1er juin 2016,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **le Concédant** »,

D'UNE PART,

ET :

VILLES ET PROJETS, société en nom collectif au capital de 1 500 euros, ayant son siège 19 rue de Vienne – TSA 50029, 75801 PARIS Cedex 08 – immatriculée sous le numéro SIREN 409 260 775 RSC PARIS,

Ci-après dénommée « **l'Aménageur** » ou « **le Concessionnaire** »,

D'AUTRE PART.

Ci-après dénommées individuellement la "Partie" ou collectivement les "Parties".

JCL/ 

SOMMAIRE

PREAMBULE

TITRE 1^{er} – MODALITES GENERALES

- Article 1 – OBJET DE L'OPERATION
- Article 2 – MISSIONS DE L'AMENAGEUR
- Article 3 – MISSIONS DU CONCEDANT
- Article 4 – OPERATIONS NON PREVUES DANS LE CADRE DU PRESENT TRAITE
- Article 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DU PRESENT TRAITE
- Article 6 – CESSION DU CONTRAT
- Article 7 – MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES
- Article 8 – SITUATION DES OCCUPANTS

TITRE II – REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS ; MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES

- Article 9 – PROGRAMME A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR – PLANNING
- Article 10 – PRESENTATION DES AVANTS-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION
- Article 11 – CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES
- Article 12 – MODALITES DE PASSATION DES MARCHES D'ETUDES, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX
- Article 13 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION
- Article 14 – INDEMNITES AUX TIERS
- Article 15 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

TITRE III – REMISE ET ENTRETIEN DE LA PLACE PUBLIQUE

- Article 16 – RETOUR ET REMISE DE LA PLACE PUBLIQUE AU CONCEDANT
- Article 17 – ENTRETIEN DE LA PLACE PUBLIQUE

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT

- Article 18 – FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT TRAITE
- Article 19 – COMPTABILITE, BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS
- Article 20 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES
- Article 21 – EMPRUNTS ET GARANTIES DES EMPRUNTS
- Article 22 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

TITRE V – DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU TRAITE

- Article 23 – REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION
- Article 24 – CAS DE REVISION
- Article 25 – CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DU TRAITE


TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES


- Article 26 – INTERETS MORATOIRES
- Article 27 – PENALITES
- Article 28 – PROPRIETE DES DOCUMENTS
- Article 29 – ASSURANCES
- Article 30 – CESSION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
- Article 31 – DOMICILIATION BANCAIRE
- Article 32 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT
- Article 33 – INTERPRETATION
- Article 34 – PREVENTION ET REGLEMENT DES DIFFERENTS
- Article 35 – LITIGES

Jcy/ 

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1** - Plan périmétral de l'Ilot du Marché, objet du présent traité de concession
- Annexe 2** - Plan de situation du site de projet
- Annexe 3** - Plan des abords du site de projet
- Annexe 4** - Plan d'occupation actuelle du site du projet
- Annexe 5** - Etude urbaine et architecturale portant sur le projet de requalification du quartier de la Muette (Atelier Castro, Denissof & Associés, 2012-2013) [extraits]
- Annexe 6a** - Délibération du Conseil municipal de Drancy en date du 26 septembre 2013, instaurant un périmètre d'étude sur le secteur « Quatre Routes – La Muette »
- Annexe 6b** - Plan du périmètre d'étude annexé à la délibération susvisée
- Annexe 7a** - Arrêté du Maire en date du 29 janvier 2014, approuvant le bilan de la concertation préalable relative au projet de réaménagement de l'Ilot du Marché
- Annexe 7b** - Bilan de la concertation préalable annexé à l'arrêté susvisé
- Annexe 7c** - Annexes du Bilan de la concertation préalable annexé à l'arrêté susvisé
- Annexe 8** - Délibération du Conseil municipal de Drancy en date du 6 mars 2014, approuvant le principe de la réalisation de l'opération de réaménagement de l'Ilot du Marché et le lancement de la procédure de consultation pour le choix d'un aménageur
- Annexe 9** - Délibération du Conseil municipal de Drancy en date du 6 mars 2014, sollicitant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire dans le cadre du projet de réaménagement de l'Ilot du Marché
- Annexe 10a** - Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relatif au projet de réaménagement de l'Ilot du Marché, déposé auprès de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 8 avril 2014
- Annexe 10b** - Dossier d'enquête parcellaire relatif au projet de réaménagement de l'Ilot du Marché, déposé auprès de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 8 avril 2014
- Article 10c** - Rapport du commissaire enquêteur en date du 22 décembre 2014
- Article 10d** - Arrêté de déclaration d'utilité publique en date du 25 novembre 2015
- Annexe 11** - Délibération du Conseil municipal de Drancy en date du 29 avril 2014, élisant les membres de la commission « Concession Aménagement »
- Annexe 12** - Décision du Préfet de la région Ile-de-France n°DRIEE-SDDTE-2013-212 du 23 décembre 2013 dispensant le projet de réaménagement de l'Ilot du Marché de la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R. 122-3 du Code de l'Environnement
- Annexe 13** - Courrier du Préfet de la région Ile-de-France référencé BF/DCD/ [2014-467] 2014 n°643) en date du 14 février 2014 précisant qu'aucune prescription d'archéologie préventive ne s'impose concernant le projet de réaménagement de l'Ilot du Marché
- Annexe 14a** - Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Drancy – Rapport de présentation
- Annexe 14b** - PLU de Drancy – Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Annexe 14c** - PLU de Drancy – Règlement applicable à la zone UA
- Annexe 14d** - PLU de Drancy – Plan des servitudes
- Annexe 15** - Diagnostic technique amiante du marché couvert existant [extrait]
- Annexe 16** - Diagnostic technique amiante de l'ancienne concession automobile existante [extrait]
- Annexe 17** - Rapport d'étude géotechnique préalable (G1) sur les terrains propriétés de la Ville
- Annexe 18** - Rapport de synthèse de diagnostic initial « Sites et sols pollués »
- Annexe 19** - Attendus fonctionnels, architecturaux et techniques du futur marché aux comestibles
- Annexe 20** - Prescriptions techniques relatives aux espaces devant rejoindre le domaine public
- Annexe 21** - Cahier des charges type pour l'acquisition de logements en VEFA par l'OPH de Drancy
- Annexe 22** - Bilan d'aménagement et plan de trésorerie prévisionnels
- Annexe 23** - Calendrier prévisionnel
- Annexe 24** - Descriptif des ouvrages à réaliser
- Annexe 25** - Délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2016 approuvant le choix de l'aménageur et le traité de concession dans le cadre de la procédure d'aménagement pour la requalification de l'Ilot du marché de Drancy

JCL/ 

JCL / 

PREAMBULE

1. La commune de DRANCY poursuit un projet de recomposition urbaine d'un îlot dit « *du Marché* », ou des « *Quatre Routes* » en raison de sa localisation au croisement des deux routes départementales structurant le territoire drancéen, au cœur du centre-ville de la commune en termes d'activité commerciale. Cet îlot se situe par ailleurs à proximité immédiate de la Cité de La Muette, ensemble de logements sociaux protégé, par une décision de classement du 25 mai 2001, au titre de la réglementation sur les Monuments historiques.

Une étude urbaine et architecturale a été engagée par la Commune, afin d'identifier les pistes d'évolution et de développement de ce quartier central de la commune, tout en réintégrant le patrimoine de la Cité de La Muette dans la ville (cf. annexes).

Par une délibération en date du 26 septembre 2013, affichée en Mairie le 27 septembre 2013 et insérée dans le journal Le Parisien le 23 décembre 2013, le Conseil municipal a pris en considération la mise à l'étude du renouvellement et du développement urbains du secteur dit des « *Quatre Routes – La Muette* » et a approuvé l'instauration d'un périmètre d'étude sur ce secteur (cf. annexes).

1.1. L'îlot concerné par la présente concession, d'une superficie de 11 780 m² environ est situé en zone UA, secteur UAa du Plan Local d'Urbanisme. Il est délimité par les avenues Jean Jaurès (RD 30) et Henri Barbusse (RD 115) et par les rues Cormont et Bertout.

En l'état (cf. annexes), cette emprise est occupée par :

- le marché couvert aux comestibles de DRANCY, construction de plain-pied d'une surface approximative de 2 200 m² (propriété communale) ;
- un parking public aérien d'une surface approximative de 6 100 m² comprenant également un niveau de stationnement en sous-sol (propriété communale) ;
- un espace public extérieur, situé entre l'entrée du marché et l'avenue Henri Barbusse, d'environ 850 m², faisant office de parvis (propriété communale) ;
- une ancienne concession automobile, d'une surface de 1 100 m² (propriété communale) ;
- divers petits commerces (restaurant, café, cordonnerie, boucherie, cabinet d'esthétique, chocolaterie) situés dans trois constructions faubouriennes de faible hauteur (R+1/2) occupant une surface totale d'environ 705 m² entièrement bâtie (propriétés privées) ;
- un pavillon à usage d'habitation occupant une parcelle de 480 m² (propriété privée).

1.2. La commune de DRANCY a décidé de réaménager cet îlot, dont elle maîtrise partiellement le foncier (parcelles cadastrées section BP n°0024 et 0280 d'une contenance cadastrale respective de 359 m² et 10 233 m²). Dans cette perspective, une concertation préalable a été spontanément organisée (cf. annexes : arrêté du Maire en date du 31 octobre 2013) destinée à informer la population drancéenne des évolutions projetées et à recueillir l'avis des habitants.

Dans ce cadre, il a été rappelé les objectifs poursuivis par la Commune :

- Souligner le véritable centre-ville de DRANCY par la création d'une centralité commerciale et d'un programme « *repère* » au niveau des « *Quatre Routes* » ;
- Mettre en valeur ce secteur de la ville très fréquenté par un aménagement d'ensemble cohérent et qualitatif en termes architecturaux et paysagers ;
- Renforcer et diversifier la vocation commerciale de ce secteur de la ville, par la création d'un nouveau marché couvert et de nouveaux locaux commerciaux ;
- Tirer parti de ce potentiel foncier idéalement localisé pour y développer une offre de logements contribuant à l'atteinte des objectifs locaux en matière d'habitat.

JCLY (m)

Le bilan de la concertation – qui n'a révélé aucune hostilité au projet de la part des riverains – a été arrêté par le Maire, le 29 janvier 2014 (cf. annexes), puis approuvé par le Conseil Municipal de la Commune de DRANCY, par délibération en date du 6 mars 2014 devenue définitive par suite de l'absence de recours dans les délais légaux.

1.3. La commune de DRANCY a décidé, par une délibération, en date du 6 mars 2014, devenue définitive et ayant fait l'objet des mesures de publicité (cf. annexes), de confier la réalisation de l'opération à un aménageur après une procédure de consultation telle que précisée par les articles L.300-4 et R.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction applicable aux concessions d'aménagement pour lesquelles une procédure de consultation a été mise en œuvre antérieurement au 1^{er} Avril 2016.

La commune de DRANCY a par ailleurs approuvé, par une délibération en date du 6 mars 2014 (cf. annexes), le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement de l'Ilot du Marché et le dossier d'enquête parcellaire portant sur les parcelles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet, et a sollicité du Préfet de SEINE-SAINT-DENIS l'ouverture d'une enquête publique conjointe (portant sur l'utilité publique du projet et sur le parcellaire). Le dossier d'enquête préalable ainsi approuvé a été déposé auprès de la Préfecture de Seine-Saint-Denis le 8 avril 2014. (cf. annexes). L'enquête publique s'est terminée le 28 novembre 2014.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport le 22 décembre 2014.

Concernant la déclaration d'utilité publique, le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Associer étroitement les services de la DRAC aux études urbaines concernant cet îlot
- Rechercher la possibilité d'intégrer le pavillon de la parcelle n°7 dans le nouvel ensemble
- Bien adapter l'offre de parkings
- Eviter de déménager le marché pendant les travaux, en tout état de cause ne pas aller au-delà de 400 mètres
- Mieux intégrer les parties prenantes dans la réflexion et l'évolution du projet.

Par arrêté du 25 novembre 2015, le préfet de Seine Saint Denis a déclaré d'utilité publique l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des parcelles nécessaires au réaménagement de l'îlot du marché.

Cet arrêté a acquis caractère définitif, par suite d'absence de recours, retrait ou déferé dans les délais légaux, ainsi que cela est justifié par une attestation émanant de la Préfecture de Seine Saint Denis en date du 20 mai 2016.

Concernant l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à l'acquisition des biens sous réserve, pour ce qui concerne le pavillon de la parcelle 7 (BP0009), que « l'étude approfondie ayant comme objectif d'intégrer cette construction dans le projet aura conclu à l'impossibilité de le faire sans mettre en péril l'équilibre financier du projet et/ou l'équilibre architectural ».

La commune de Drancy s'engage à faire réaliser l'étude attendue dans les délais compatibles avec l'opération visée.

La Commune de DRANCY déclare et garantit que la ou les délibérations portant approbation du PLU, dans sa version en vigueur, ont acquis un caractère définitif, et que le PLU permet la réalisation de l'opération telle qu'elle est envisagée dans le cadre du présent traité de concession.

Par ailleurs, la Commune de DRANCY procédera aux adaptations nécessaires du plan local d'urbanisme, le cas échéant, afin d'assurer la cohérence de l'opération, à savoir un programme mixte commerces/logements de 27 000 m² SDP.

JCL/ 

2. Par délibération en date du 30 mai 2016, la commune de DRANCY a décidé de confier à VILLES ET PROJETS la réalisation, dans le cadre d'une concession d'aménagement, de l'aménagement de l'Ilot du Marché.

Conformément à l'article 6, le présent contrat sera cédé à une société dédiée filiale directe ou indirecte à 100% du groupe Nexity, conformément à ce qui était indiqué dans l'offre présentée par VILLES ET PROJETS dans le cadre de la procédure de consultation ayant précédé sa désignation.

Cette même délibération a autorisé Monsieur le Maire de la commune de DRANCY à signer la présente concession d'aménagement.

2.1. Le présent Contrat de Concession est élaboré en application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales.

2.2 Dans les conditions déterminées ci-après, la commune de DRANCY confie au concessionnaire, qui l'accepte, la mise en œuvre de l'opération de l'Ilot du Marché dans le cadre fixé par le présent traité, sur le périmètre défini en annexe.

3. Cette opération sera menée conformément au programme prévisionnel de construction arrêté par une délibération du Conseil municipal en date du 6 mars 2014 et sur la base du dossier de consultation transmis aux candidats dans le cadre de la procédure de choix du concessionnaire d'aménagement et de la proposition retenue à l'issue de cette procédure.

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

4.1. Il est précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base des objectifs figurant dans le dossier remis par la commune de DRANCY lors de la consultation, selon les termes de son offre et dans les conditions économiques et réglementaires (notamment le fait que le terrain se situe dans un périmètre de Quartier en Politique de la Ville, Village Parisien-La Muette) en vigueur à la date de la signature de la présente concession d'aménagement.

4.2. Le présent traité est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions sous le contrôle du Concédant.

5. Au jour de la signature du traité, aucune participation au coût de l'opération n'est prévue par la commune de Drancy.

6.1. Les parties examineront chaque année les conditions de réalisation du présent traité de concession d'aménagement 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 (CRACL).

6.2. Comme indiqué ci-dessus, toutes modifications ou adaptations devront faire l'objet d'avenants à la présente concession d'aménagement, lesquels seront approuvés par le Conseil municipal de la commune de DRANCY avant signature des deux Parties.

7. Pour l'exécution du présent traité, la commune de DRANCY désigne son représentant légal, comme étant Monsieur Jean-Christophe LAGARDE, Maire, celui-ci ayant faculté de déléguer toute personne de son choix pour le représenter pour l'exécution de la présente convention et notamment pour donner son accord sur les documents soumis à validation du Concédant notamment les avant-projets et projets d'exécution. La commune de DRANCY

JCL/ 

pourra, à tout moment, modifier cette désignation et en avertira dans les meilleurs délais le concessionnaire.

JCL/ (M)

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1er – MODALITES GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction applicable aux présentes, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la commune de DRANCY confie à l'Aménageur, qui l'accepte expressément, l'étude et la réalisation des opérations nécessaires à l'aménagement de l'îlot du Marché.

1.2. L'îlot du Marché a une superficie approximative de 11 780 m². Le plan périmétral est joint en annexe au présent traité. Il est précisé que la commune de DRANCY est propriétaire, au sein de ce périmètre, des deux parcelles suivantes :

- 8 rue Cormont, parcelle cadastrée section BP n°0024 (contenance : 359 m²) ;
- 120 avenue Henri Barbusse, parcelle cadastrée section BP n°0280 (contenance : 10 233 m²).

Il reste à acquérir, pour maîtriser le foncier de l'îlot, quatre parcelles :

- 90 avenue Jean Jaurès, parcelle cadastrée section BP n°0008 (contenance : 313 m²) ;
- 92 avenue Jean Jaurès, parcelle cadastrée section BP n°0009 (contenance : 481 m²) ;
- 122 avenue Henri Barbusse, cadastrée section BP n°0002 (contenance : 191 m²) ;
- 124 avenue Henri Barbusse, cadastrée section BP n°0001 (contenance : 204 m²).

1.3. L'aménagement de cet îlot comprend l'ensemble des travaux de superstructures et d'infrastructures (de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'aménagement paysager) à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre d'aménagement.

1.4. A ce stade, le programme prévisionnel de travaux d'aménagement et de constructions, établi sur le fondement de l'étude urbaine et architecturale portant sur le projet de requalification du quartier de la Muette établie par l'Atelier Castro, Denissof et Associés (cf. annexes), est le suivant. Il sera affiné à l'issue de la Phase d'Etudes :

- Démolition des constructions existantes et du parking, étant précisé que ces ouvrages comprennent de l'amiante dont il appartiendra à l'Aménageur d'assurer l'enlèvement, en respectant la réglementation spécifique applicable ;
- Reconstruction d'un ensemble immobilier unique, selon le plan de principe figurant dans l'étude urbaine et architecturale précitée, comprenant :

Au rez-de-chaussée, un local dédié à l'accueil d'un nouveau marché aux comestibles (équipement communal) et des locaux commerciaux ou d'activités de dimensions variables (dont l'un accueillera un supermarché de ville de moyenne surface) La superficie totale des commerces à réaliser, d'environ 4 000 m² SDP ;

- Un programme de 334 logements environ, dont 40 logements sociaux, dans la limite de 340 logements, à affiner dans le cadre des études opérationnelles ;
- En sous-sol, sur un niveau et demi, un parking de 626 places environ dont 292 places environ seront à usage public, parmi lesquelles 202 places publiques minimum destinées à la Ville de Drancy ;
- Environ 30 places publiques extérieures destinées à la Ville de Drancy.

JeY 

- L'aménagement d'une place publique d'environ 2 000 m², au croisement des avenues Jean Jaurès et Henri Barbusse (dimensions approximatives : 40 m. x 50 m.).

Les surfaces attendues, sont les suivantes pour une surface totale d'environ 27 000 m² :

- Environ 20 800 m² de surfaces de plancher dédiées à de l'habitat ;
- Environ 4 000 m² de surfaces de plancher dédiées à l'activité et/ou le commerce ;
- Environ 2 200 m² de surfaces de plancher dédiées au marché couvert aux comestibles.

Au regard de ces caractéristiques, la commune de DRANCY a, sur le fondement des articles L. 122-1 et R. 122-2 du Code de l'environnement, transmis le 21 novembre 2013 une demande d'examen au cas par cas (enregistrée sous le n°F01113P0213) à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE) ; par une décision n°DRIEE-SDDTE-2013-212 en date du 23 décembre 2013, le Préfet de la Région Ile-de-France a considéré que la réalisation d'une étude d'impact n'était pas nécessaire pour le projet de réaménagement de l'Ilôt du Marché (cf. annexes).

Le Préfet de la région Ile-de-France a par ailleurs précisé, par un courrier (BF/DCD/ [2014-467] 2014 n°643) en date du 14 février 2014, que le projet de réaménagement poursuivi, compte-tenu de sa localisation et de son importance, n'est pas susceptible de porter atteinte à la conservation du patrimoine archéologique (cf. annexes). Aucune prescription d'archéologie préventive n'a donc été formulée.

ARTICLE 2 – MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Pour réaliser l'aménagement voulu par le concédant, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes ci-après définies.

Ces tâches pourront être modifiées ou complétées par avenant au présent traité de concession d'aménagement afin de prendre en compte les évolutions de l'opération d'aménagement, sans pour autant qu'il soit porté atteinte à l'équilibre économique de l'opération.


Dans le cadre d'une première phase dite « Phase Etudes »

2.1. Procéder à la réalisation de toutes études complémentaires

2.1.1. Procéder à toutes les études techniques opérationnelles, leur gestion et leur coordination concourant à la finalisation de la programmation (étude du projet urbain, de réceptivité, étude de marché permettant de définir les surfaces commerciales), et à la réalisation du projet urbain.

2.1.2. Procéder ou faire procéder à l'élaboration et transmettre les pièces nécessaires à la mise au point des dossiers réglementaires, administratifs et techniques permettant à la commune de DRANCY, d'engager l'ensemble des procédures administratives en vue de la réalisation de l'opération, notamment :

- ✓ Les éventuels dossiers nécessaires au titre de la Loi sur l'eau,
- ✓ L'étude de sécurité publique prévue à l'article L.111-3-1 du Code de l'Urbanisme, dès lors que l'opération poursuivie est située dans une agglomération de plus de 100 000 habitants au sens du recensement général de la population et que le futur marché aux comestibles constituera un Etablissement Recevant du Public de 2^{ème} catégorie,
- ✓ Les dossiers et études liés à des mesures de remise en état environnementale des sols et du sous-sol. éventuellement nécessaires, études permettant de définir les modalités de démolition et désamiantage des bâtiments existants, etc,...

Jcy 

- ✓ Les prescriptions réglementaires et graphiques à intégrer éventuellement lors de l'adaptation des documents de planification (adaptation du PLU) pour assurer la cohérence d'ensemble du projet.

Et toute autre étude qu'il serait jugé utile d'engager pour la réalisation de l'opération.

2.1.3. Ces études seront menées en association étroite collaboration avec le Concédant.

Dans le cadre d'une seconde phase : « Phase Réalisation »

2.2. Acquérir

2.2.1. Acquérir à l'amiable, notamment auprès du Concédant, les terrains, immeubles et droits immobiliers bâtis ou non situés dans le périmètre de l'Ilot du Marché, dans les conditions de l'article 7 ci-après.

Il est rappelé que la commune de DRANCY détient une très grande partie du foncier (parcelles cadastrées BP n°0024 et 0280 d'une contenance globale de 10 592 m²), qu'elle s'engage à céder à l'Aménageur.

Les parcelles non maîtrisées par la Commune sont les suivantes :

- 90 avenue Jean Jaurès, parcelle cadastrée section BP n°0008 (contenance : 313 m²) supportant un restaurant et un appartement à usage d'habitation ;
- 92 avenue Jean Jaurès, parcelle cadastrée section BP n°0009 (contenance : 481 m²) supportant un pavillon à usage d'habitation ;
- 122 avenue Henri Barbusse, cadastrée section BP n°0002 (contenance : 191 m²) supportant des locaux commerciaux (un institut de beauté et une chocolaterie) ;
- 124 avenue Henri Barbusse, cadastrée section BP n°0001 (contenance : 204 m²) supportant un café, une cordonnerie, une boucherie, et trois appartements à usage d'habitation).

2.2.2. Gérer les biens acquis. Libérer, le cas échéant, les terrains de leurs occupants des biens situés,

- 90 avenue Jean Jaurès, parcelle cadastrée Section BP n°8 ;
- 92 avenue Jean Jaurès, parcelle cadastrée Section BP n°9 ;
- 122 avenue Henri Barbusse, parcelle cadastrée Section BP n°0002 ;
- 124 avenue Henri Barbusse, parcelle cadastrée Section BP n°0001.

Dans les conditions définies à l'article 8 ci-après.

2.2.3. Démolir les bâtiments existants dont il se sera rendu propriétaire et dont la démolition s'avèrera nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement

2.2.4 Procéder à la remise en état environnementale des sols, le cas échéant, et assurer le traitement et/ou l'évacuation des terres conformément aux réglementations en vigueur.

2.2.5. Gérer sur les plans administratif, juridique, financier et fiscal les contrats de vente, de concession d'usage, de location de terrains et immeubles bâtis jusqu'à la signature des actes authentiques correspondants. Procéder à toute division parcellaire utile à la réalisation du projet et à la commercialisation des terrains.

Jcy/ 

2.2.6. Le cas échéant, acquérir auprès de la commune de DRANCY les terrains achetés par cette dernière en application de la procédure d'expropriation ou du droit de délaissement prévu par les articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.3. Réaliser les travaux d'équipement de l'opération

2.3.1. A l'issue des études préalables et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives définitives correspondantes, réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les équipements de superstructure prévus au programme prévisionnel de construction, dont le nouveau marché aux comestibles qui devra être livré en état de gros œuvre brut de béton, fluides en attente dans un délai de 18 mois à compter du démarrage des travaux matérialisé par le dépôt en Mairie de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R.424-16 du Code de l'Urbanisme (et au plus tard au 4^{ème} trimestre 2019).

2.3.2. Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les équipements d'infrastructure destinés à être remis au Concédant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

2.3.3. Faire ses meilleurs efforts, compte-tenu de l'ensemble des procédures et autorisations administratives nécessaires, pour déposer en mairie de DRANCY dans un délai de 8 mois à compter de la signature du présent traité, une demande de permis de construire pour la réalisation des ouvrages prévus au programme prévisionnel de construction. Etant ici précisé que le dépôt de permis de construire pourra être effectué lorsqu'auront été prises des délibérations portant respectivement sur le principe du déclassement et l'autorisation de chacun des propriétaires des terrains d'assiette de déposer un permis de construire. En cas de recours à la procédure d'expropriation, la ville ne pourra autoriser l'Aménageur à déposer une demande de permis de construire sur les parcelles expropriées qu'à compter de la délibération du conseil Municipal emportant pareille autorisation, prise suite à l'ordonnance d'expropriation.

2.3.4. Assurer la gestion technique du site durant toutes les phases du planning et coordonner les différents opérateurs sur le site.

2.3.5. Proposer en cours d'opération toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.

2.3.6. Faire assurer par un prestataire justifiant des qualifications professionnelles requises, la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.

2.3.7 Céder au Concédant les équipements visés à l'article 15, et lui remettre la place publique selon les modalités prévues à l'article 16.

2.4. Financer et assurer le suivi financier de l'opération


2.4.1. Assurer la mission comptable et financière de l'opération de façon à s'assurer la maîtrise budgétaire du projet et de faire ressortir le cas échéant les éventuelles difficultés.

2.4.2. Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.

2.4.3. Mobiliser, le cas échéant, les subventions auprès des différents partenaires.

2.5. Suivi général de l'opération

2.5.1. D'une manière générale, assurer l'ensemble des tâches et la coordination nécessaires pour assurer la bonne fin de l'opération et permettre à tout moment une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

JCL / 

2.5.2. L'Aménageur sera le garant de la cohérence générale du projet, gage de la réussite de celui-ci. L'Aménageur, par l'intermédiaire d'une mission d'architecte urbaniste qu'il aura confié à un prestataire, élaborera, le cas échéant, les études pré-opérationnelles qui s'imposeraient pour l'ensemble des opérations au sein du périmètre de concession destinées à assurer la cohérence urbaine, architecturale et paysagère à l'ensemble de la zone et les fera valider par la commune de DRANCY.

2.5.3. L'Aménageur mettra en œuvre tous les moyens à sa disposition et accomplira toutes diligences afin de permettre la réalisation de l'opération dans les délais prévus au planning prévisionnel, pour autant que l'ensemble des délibérations du conseil municipal et des autorisations d'urbanisme soit intervenu et ait acquis un caractère définitif dans les délais du planning prévisionnel. L'Aménageur met à disposition du Concédant ses données (planning, *reporting*, tableau de bord, dispositif de suivi du logement...) afin de permettre une complète information de celui-ci sur les conditions de réalisation de l'opération.

2.5.4. Ce suivi général de l'opération ne saurait en aucune manière remettre en cause la qualité de maître d'ouvrage de l'Aménageur sur l'ensemble des travaux mis en œuvre dans le cadre du présent traité. A ce titre, l'Aménageur reste entièrement responsable au titre des missions qui lui incombent.

2.5.5. En cours d'opération, l'Aménageur procédera à toutes les études nécessaires dans le cas de modification de programme qui s'avérerait utile. Plus généralement, l'Aménageur conduira et, le cas échéant, poursuivra toutes les études nécessaires à la réalisation de l'opération.

2.5.6. L'Aménageur établira les dossiers de clôture de l'opération.

2.6. Concertation et communication

2.6.1. L'Aménageur prendra part, le cas échéant, au dispositif de concertation et de communication qui pourra être mis en place par le Concédant. Il conduit ou assiste le Concédant dans la mise en œuvre de ce dispositif et dans les actions de concertation et d'information publique nécessaires à la bonne exécution de l'opération. Il soumettra au Concédant, des propositions d'actions permettant le renforcement de la dynamique de concertation. Les documents de concertation de l'Aménageur sont soumis à l'approbation de la commune de DRANCY.

2.6.2. L'Aménageur utilisera la charte graphique du Concédant, dédiée à l'information, la communication et la promotion du projet.


2.6.3. L'Aménageur assurera également la communication relative aux différents chantiers de l'opération, vis-à-vis de la population.

2.7. Association du Concédant à la conduite globale du projet

Dans le cadre de l'opération d'aménagement objet des présentes, et afin de créer les conditions d'une information mutuelle et d'une concertation entre les Parties, il y aura lieu de constituer un comité de pilotage, un comité technique et des ateliers thématiques auxquels participent les représentants du Concédant et du Concessionnaire.

Aussi, le Concessionnaire :

- ...Participera au comité de pilotage stratégique du projet composé notamment d'élus. Il se réunira à chaque étape clef du projet, sur convocation du Concédant, au minimum 1 fois tous les 2 mois en Phase d'Etudes, et une fois par semestre en phase

Jcy 

réalisation, et autant que de besoin, en vue d'en examiner l'avancement et de débattre et vérifier les choix et orientations stratégiques.

- ...Organisera et participera au comité technique du projet. Ce comité sera composé de représentants du Concédant et du Concessionnaire. Il constituera notamment un cadre d'échanges entre le Concédant et le Concessionnaire ayant pour objet la transmission d'informations entre les Parties, s'agissant notamment d'éléments techniques, du déroulé de l'opération et de la préparation des réunions du comité de pilotage et des décisions à lui soumettre. Il sera réuni au minimum une fois tous les quinze jours en Phase d'Etudes, et deux fois par trimestre en phase de réalisation, et autant que de besoin, sur convocation du Concessionnaire. Il pourra s'adjoindre à l'occasion de chacune de ces réunions, toute personne qu'il jugera utile telle que représentants d'autres collectivités concernées par le projet, bureau d'étude, entrepreneur ou délégataire de service public, sans que cette liste soit exhaustive.
- ...Mettra en place et animera des ateliers thématiques de travail. Ces derniers permettront aux Parties de se réunir afin de débattre et de confronter leurs points de vue sur des thèmes définis préalablement (projet, communication...) en vue d'enrichir, optimiser ou améliorer le projet. Ces ateliers seront composés de représentants du Concédant et du Concessionnaire et de bureaux d'études, entrepreneurs ou délégataires de service public, sans que cette liste soit exhaustive. Ils se réuniront autant que de besoin, sur convocation du Concessionnaire.
- ...Assurera la gestion de ces comités.

ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCEDANT

Le Concédant, s'engage, pour sa part à :

3.1. Céder à l'Aménageur, après constatation de leur désaffectation et prononcé de leur déclassement définitif, la parcelle cadastrée section BP n°0024, abritant un parking public, ainsi que la parcelle n°0280 abritant un marché couvert aux comestibles, un parking public, une ancienne concession automobile et divers espaces publics.

La commune de DRANCY s'engage à accomplir toutes diligences afin de parvenir dans des délais compatibles avec le planning de l'opération joint en annexe à la désaffectation et au prononcé du déclassement définitif des biens faisant partie de son domaine public. La désaffectation sera constatée et le déclassement prononcé, par délibérations du conseil municipal prononçant la désaffectation et le déclassement de ces immeubles, et par conséquent, leur sortie du domaine public, lesquelles devront avoir acquis un caractère définitif préalablement à la signature de l'acte de vente des parcelles BP n°0024 et BP n°0080.

Ces modalités sont détaillées dans l'article 7 ci-après.

Elle fera également son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative préalable éventuellement nécessaire à la division des terrains dont elle est propriétaire, dans des délais compatibles avec le planning de l'opération.

Il est rappelé que la commune de DRANCY a, par une délibération en date du 6 mars 2014, approuvé les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire et demandé au Préfet de SEINE-SAINT-DENIS d'organiser une enquête publique conjointe. Cette enquête publique s'est tenue du 3 Novembre 2014 au 28 Novembre 2014. Par arrêté du 25 novembre 2015, le préfet de Seine Saint Denis a déclaré l'utilité publique l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des parcelles nécessaires au réaménagement de l'îlot du marché.

JCL / 

Afin de tenir compte de l'avis du Commissaire Enquêteur, l'obtention de l'arrêté de cessibilité nécessite au préalable la réalisation d'une étude complémentaire évaluant les impacts sur le plan économique et architectural d'une intégration de la construction occupant la parcelle BP0009 et justifiant la nécessité ou non de son acquisition. Celle-ci sera réalisée par la ville, dans des délais compatibles avec le calendrier de l'opération.

3.2. Assurer la viabilisation et la desserte en réseaux de la parcelle permettant la réalisation du programme de construction.

3.3 Se faire remettre de l'Aménageur dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, et dans les conditions précisées à l'article 15 :

- Le lot de volume, en état de gros œuvre brut de béton, fluides en attentes destiné à accueillir le nouveau marché aux comestibles de la Ville de DRANCY, d'une surface de 2 200 m² environ ;
- Le lot de volume accueillant les places de stationnement destinées à un usage public ;
- Les places de stationnement public extérieures ;
- Des locaux commerciaux et/ou activités en état de gros œuvre brut de béton, fluides en attente à hauteur de 400 m² minimum, étant précisé que la Ville devra tenir l'aménageur dûment informé des surfaces commerciales qu'elle souhaitera acquérir au-delà de 400 m², dans les conditions ci-après prévues à l'article 15.

3.4. Avec l'assistance le cas échéant de l'Aménageur, s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération. Il est ici notamment précisé que la Commune fera ses meilleurs efforts pour que toute mesure et autorisation nécessaire à l'opération d'aménagement soit prise ou délivrée par les administrations compétentes, dès lors que seront remplies les conditions auxquelles les textes en vigueur subordonnent la délivrance de ces autorisations ou l'adoption de ces mesures.

3.5. En tant que de besoin :

- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme (notamment adaptation du PLU), nécessaires à la cohérence de l'opération, soit un programme mixte logements/commerces tel qu'il aura été défini dans le cadre de la phase Etude décrite à l'article 5.7 ;
- Œuvrer pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (DUP, ordonnance d'expropriation le cas échéant, autorisation au titre de la « Loi sur l'eau »,...) dans des délais compatibles avec le planning prévisionnel joint en annexe ;
- Faciliter la maîtrise foncière en exerçant, dans les conditions fixées à l'article 7, son droit de préemption urbain, en conduisant les procédures de DUP et d'expropriation, dans des délais compatibles avec le planning prévisionnel de l'opération ;
- Autoriser l'Aménageur à déposer le permis de construire sur les parcelles BP 0024 et BP 0280 appartenant à la Ville, à compter du jour de signature du protocole visé à l'article 7 des présentes et, en cas de recours à une procédure d'expropriation sur les parcelles cadastrées section BP 0008, BP 0009, B0001 et BP 0002, autoriser l'Aménageur à déposer une demande de permis de construire sur ces terrains, dans les meilleurs délais à compter du prononcé par le juge de l'expropriation de l'ordonnance d'expropriation. A cet effet, la Ville de DRANCY s'engage à présenter au vote de son conseil municipal, dans les meilleurs délais

Jey 

à compter du prononcé de l'ordonnance d'expropriation afférentes aux terrains considérés, une délibération emportant autorisation au profit de l'Aménageur de déposer une demande de permis de construire sur lesdits terrains..

- Accompagner l'Aménageur afin de lui permettre d'obtenir, de la part des partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.), le versement de subventions affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre du présent traité de concession d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5-III du Code de l'Urbanisme ;
- Procéder à la régularisation des actes de rétrocession des équipements publics dans les conditions définies à l'article 13 ;
- Mettre tout en œuvre pour permettre à l'Aménageur de réaliser sa mission dans de bonnes conditions.

3.6. Le Concédant prononcera la clôture de l'opération dans l'année suivant le dépôt de la dernière déclaration attestant l'achèvement et la conformité, des travaux encore restants inclus dans le périmètre de la concession sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée et que le paiement total des sommes dues ait été effectué.

ARTICLE 4 – OPERATIONS NON PREVUES DANS LE CADRE DU PRESENT TRAITE

L'Aménageur devra obtenir l'autorisation du Concédant, chaque fois qu'il effectuera des travaux ou tâches non prévus par le présent traité mais lié à l'aménagement de la zone objet de celui-ci.

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DU PRESENT TRAITE

5.1. La commune de DRANCY notifiera à l'Aménageur la concession d'aménagement approuvée et signée en lui faisant connaître dans les meilleurs délais la date à laquelle la délibération d'approbation aura été reçue par le représentant de l'Etat.

5.2. La concession d'aménagement prendra effet à compter de la notification à l'Aménageur, accompagnée de la délibération approuvant la concession d'aménagement préalablement transmise au représentant de l'Etat.

5.3. La durée de la concession d'aménagement est fixée à six (6) années à compter de sa date de prise d'effet telle que définie à l'article 5.2 du présent traité.

5.4. La concession d'aménagement pourra ainsi être prorogée par avenant, sur demande expresse de l'Aménageur et au plus tard 6 mois avant l'échéance du présent traité, notamment en cas d'inachèvement ou de retard dans la réalisation de l'opération d'aménagement ne permettant pas de respecter le délai de 6 ans précité.

5.5. Au cas où l'ensemble des missions du Concédant et de l'Aménageur aurait été accompli avant le terme de la concession d'aménagement tel que contractuellement prévu, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de remise du bilan de clôture dûment constaté et formalisé dans le cadre d'un avenant signé par les deux Parties.

5.6. En cas de recours contentieux contre les actes détachables de la passation du présent traité ou contre le traité lui-même, y compris ceux relatifs au droit du sol, au permis de construire, aux procédures d'expropriation qui pourraient être diligentées etc., les Parties conviennent de se rencontrer afin de déterminer les suites à donner à l'opération d'aménagement dans les conditions prévues à l'article 24 du présent traité intitulé «Révision».

Ju/ (W)

5.7. Phasage du contrat

Le **Contrat** s'exécute en deux phases :

- **Première phase**

Dans le cadre de cette première phase, l'Aménageur réalisera les études mentionnées au 2.1 ci-avant, nécessaires à l'affinement de la programmation. Le Concédant devra quant à lui indiquer à l'Aménageur les superficies exactes de surfaces à usage de commerces qu'il souhaite acquérir, conformément aux dispositions de l'article 15 ci-après.

À l'issue de cette première phase de réalisation des études, dont la durée est conventionnellement fixée à 5 mois à compter de la signature du présent traité de concession, les parties seront en mesure de définir :


- la programmation exacte, et notamment la constructibilité globale attendue, ainsi que la superficie de commerces à réaliser par l'Aménageur cette superficie dépendant de la superficie que la ville aura décidé d'acheter ainsi que des études de marché et architecturales réalisées par l'Aménageur),
- le prix d'acquisition par l'Aménageur des terrains propriétés de la Ville, lequel sera déterminé en fonction de la constructibilité totale attendue du programme et de la répartition entre les différentes destinations, et conformément aux dispositions de l'article 7.1,
- le cas échéant, les modifications à apporter aux documents d'urbanisme en vigueur pour permettre la cohérence du projet tel qu'il résultera des études réalisées,
- le nombre définitif de places de stationnement à réaliser par l'Aménageur,
- le nombre définitif de places de stationnement qui seront livrées au même moment que le marché couvert,
- Le cas échéant, les prescriptions réglementaires et graphiques nécessaires pour que le Concédant engage, s'il y a lieu, une adaptation du PLU,
- Le calendrier définitif de l'opération, notamment l'ordonnancement des tranches du permis de construire tel que défini à l'article 9.

Un avenant au présent Contrat sera établi à l'issue de cette Phase d'Etudes et précisant l'ensemble des points ci-dessus.

- **Deuxième phase : la réalisation de l'Opération d'aménagement et l'exécution des travaux.**

Dans le cadre de cette seconde phase, l'Aménageur devra acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération et réaliser les travaux d'aménagement.

Si à la date du 31 décembre 2017, les parties constatent l'impossibilité de livrer la coque brute du marché dans les conditions fixées à l'annexe 24 et au plus tard au 4^{ème} trimestre 2019, alors les délais fixés au présent traité et en particulier à l'article 9 seront suspendus et un nouveau calendrier opérationnel sera établi entre les parties, dans le cadre de l'article 24 – Révision.

su/ 

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

ARTICLE 6 – CESSIION DU CONTRAT

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que le présent contrat de concession d'aménagement fera l'objet d'une cession au profit d'une société filiale au sens de l'article L 233-3 du code de commerce à 100% du Groupe NEXITY, conformément à ce qui était stipulé dans l'offre remise par VILLES ET PROJETS dans le cadre de la procédure de consultation ayant précédé sa désignation.

La cession du contrat sera constatée dans le cadre d'un avenant aux présentes, régularisé entre le Concédant, l'Aménageur et la société cessionnaire du contrat.

Cet avenant constatera le transfert de l'ensemble des droits et obligations issus du présent contrat au profit de la société cessionnaire et la libération pleine et entière de VILLES ET PROJETS de l'intégralité de ses obligations.

Cette société prendra la forme d'une SNC, SAS ou SCI..., dont les statuts seront annexés à l'avenant qui constatera la cession du présent contrat.

Le groupe NEXITY, s'engage à maintenir une participation directe ou indirecte à hauteur de 100 % dans le capital de la société dédiée, en actions et en droit de vote, pendant toute la durée de la concession.

Un engagement de non cession des parts de la société sera formalisé au sein d'une annexe à l'avenant constatant la cession du contrat.

Toute modification de l'actionnariat de la société dédiée affectant plus de 20 % du capital social devra également être soumise préalablement à l'agrément de la Ville, qui s'engage à faire connaître sa décision dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la transmission à la Ville de l'ensemble des justificatifs utiles. Le refus d'agrément devra être justifié par la capacité technique et financière de l'actionnaire pressenti, ainsi que par les références dont il dispose dans le secteur d'activité. En tout état de cause, un changement d'actionnariat de la société dédiée ne pourrait entraîner une modification des statuts de la société dédiée.

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES

7.1. Acquisition des terrains actuellement propriété de la commune de DRANCY (parcelles cadastrées section BP 0024 et BP 0280)

A titre liminaire, il est indiqué que l'Aménageur fera l'acquisition des parcelles appartenant à la commune de DRANCY et nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, selon le planning prévisionnel figurant en annexe 23 du présent traité et dans les conditions décrites au présent article, dans l'objectif de procéder à la réalisation de l'opération en une phase unique.

La parcelle cadastrée section BP n°0024 et la parcelle cadastrée section BP n°0280, feront l'objet d'un protocole d'accord signé par les Parties à l'issue de la phase Etudes définie à l'article 5.7, soit dans un délai de 5 mois à compter du jour de signature du présent traité et selon les termes suivants :

- Etat des terrains :

JCL / 

Les terrains seront entièrement libres de toute occupation.

- Démolitions, état du sol et du sous-sol (dépollution et géotechnique) :

L'ensemble des démolitions du bâti existant au sein du périmètre de la concession d'aménagement, nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, sera pris en charge par l'Aménageur, tant sur les plans matériels et financiers que juridique.

Toutefois, dans la mesure où les conséquences financières des éventuelles prescriptions liées à l'état du sol et du sous-sol (état environnemental et état géotechnique / hydrogéologique notamment), ne sont pas précisément connues à ce jour, en cas de survenance de telles prescriptions, les Parties se concerteront afin d'apporter au bilan de l'opération et, en tant que de besoin, au présent traité, les adaptations nécessaires selon les modalités décrites à l'article 25 du présent traité. D'ores et déjà, l'Aménageur s'engage à prendre à sa charge, dans le respect de la réglementation en vigueur, les travaux de mise en compatibilité des sols avec les usages projetés conformément à la méthodologie arrêtée par le Ministère de l'écologie, dans la limite d'un montant de 150 000 euros hors taxes, conformément aux réglementations en vigueur.

- Conditions suspensives :

Le protocole d'accord qui liera les Parties prévoira que l'acquisition des terrains sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Délibération autorisant la signature du protocole ;
- Caractère définitif de la délibération constatant la désaffectation et prononçant le déclassement des terrains relevant du domaine public de la Ville ;
- Délibérations décidant du principe du déclassement du terrain et autorisant le dépôt de la demande de permis de construire ayant acquis un caractère définitif ;
- Caractère définitif des délibérations désignant la société VILLES ET PROJETS aménageur, et autorisant la signature du présent traité de concession ;
- Autorisation d'urbanisme commercial purgée de tout recours, retrait, déféré ;
- Caractère définitif du ou des permis de construire afférent(s) au programme de construction à réaliser sur les parcelles objet du protocole ;
- Le cas échéant, délibération du conseil municipal de la ville de DRANCY approuvant la modification ou la révision du PLU permettant la cohérence du projet, d'une superficie de 27 000 m² purgée de tout recours retrait ou déféré ;
- Acquisition par l'Aménageur, à l'amiable ou dans les conditions de l'article 7.3 ci-après, des parcelles cadastrées section BP 0008 et BP 0009 nécessaires à la mise en œuvre du programme de construction envisagé, pour un montant de 1,85 millions d'euros maximum toutes indemnités d'évictions et de relogement des occupants, frais de portage et de gestion inclus ;
- Caractère définitif de la délibération approuvant la cession du contrat telle que prévue à l'article 6 ainsi que la signature de l'avenant subséquent ;
- Caractère définitif de la délibération du conseil municipal de la Ville de DRANCY approuvant la signature de l'avenant au présent traité de concession qui sera régularisé à l'issue de la phase Etudes, conformément aux dispositions de l'article 5.7.

Ce protocole d'accord aura vocation à valoir promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives à compter du jour où la délibération du conseil municipal de la ville de DRANCY prononçant le déclassement des parcelles aura acquis un caractère définitif.

- Prix :

Prix prévisionnel :

Le prix de cession global, sera calculé en fonction de la constructibilité, telle que retenue à l'issue de la Phase d'Etudes visée à l'article 5.7 ci-avant, de sa répartition, de la typologie et de la destination des constructions. Etant d'ores et déjà précisé que les parties s'entendent

sur un prix de base de 10 300 000 € hors taxes, pour une constructibilité minimale de 27 000 m² SDP, dont un minimum de 20 800 m² SDP de logements, les frais d'acte étant à la charge de l'Aménageur.

Ajustement du prix en fonction de la programmation retenue :

Ce prix prévisionnel fera l'objet d'un ajustement à l'issue de la phase Etudes, en fonction de la programmation retenue, de la constructibilité totale du projet, et de la répartition des superficies entre les différentes destinations, selon les modalités suivantes :

-Le prix d'acquisition sera ajusté à la baisse ou à la hausse à hauteur de 300 € hors taxe multiplié par le nombre mètre carré de Surface De Plancher de commerces en plus ou en moins par rapport à la programmation ci-dessus,
-Le prix d'acquisition sera majoré de 695 € hors taxes par m² de surface de plancher à usage de logement libre supplémentaire par rapport à la programmation ci-dessus, étant ici précisé que la superficie affectée à l'usage de logement ne pourra en aucun cas être inférieure à 20 800 m² de surface de plancher.

L'ajustement du prix pourra être constaté jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente.

Le prix défini selon les clauses ci-dessus sera payé comme suit :

- ... A hauteur de 20% du montant hors taxe, au jour de la signature de l'acte authentique de vente,
- ... A hauteur du solde, soit 80 % du montant hors taxe du prix, le 15 décembre de l'année de la signature de l'acte authentique de vente.

Les frais et taxes liés à la mutation étant quant à eux exigibles en totalité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, conformément à la réglementation en vigueur.

Complément de prix éventuel :

Il sera dû un complément de prix dans l'hypothèse où les parcelles cadastrées section BP n° 0001 et n° 0002 BP n° 0008 et n° 0009 seraient acquises par le Concessionnaire :

-soit par voie amiable, dans laquelle le concessionnaire s'engage à fournir ses meilleurs efforts pour obtenir le prix le plus intéressant dans des délais optimisés dans l'intérêt de l'opération,
-soit par l'effet de la procédure d'expropriation engagée par la Commune,

A un prix globalement inférieur à l'évaluation domaniale, soit 4,3 Millions d'euros.

Le montant du complément de prix dû sera de 95 % de l'économie réalisée.

Pour arrêter le montant du complément de prix dû à la ville, le taux de 95% sera appliqué sur le montant qui correspond à la différence entre d'une part, le montant de l'évaluation domaniale, diminués des frais de portage et de gestion dûment justifiés éventuellement supportés par le concessionnaire, plafonnés à 250 000 euros hors taxes, et d'autre part le montant effectif du prix global d'acquisition des parcelles considérées, frais de relogement et d'éviction des occupants inclus.

Le complément de prix sera constaté au moment de la signature du dernier acte authentique relatif aux parcelles considérées.

La somme éventuellement due à la Ville donnera alors lieu à l'établissement d'un acte complémentaire à l'acte authentique constatant l'acquisition des terrains propriété de la ville par l'aménageur.

Jay 

Clause pénale – Cautionnement :

A l'effet de garantir les conséquences de la défaillance de l'Aménageur alors même que les conditions suspensives seraient réalisées, le protocole d'accord prévoira la remise d'un cautionnement bancaire solidaire d'un montant de 5% du prix d'acquisition du terrain arrêté au jour de la signature du protocole foncier, dans un délai maximum de 30 jours après la signature du protocole d'accord.

7.2. Acquisitions amiables des terrains n'appartenant pas à la commune de DRANCY

L'Aménageur procédera aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains situés dans le périmètre de l'opération, de sorte à parvenir, dans la mesure du possible, à l'acquisition amiable des parcelles n'appartenant pas à la commune de DRANCY, et ce dans des délais compatibles avec le planning prévisionnel de l'opération.

Dans le cas d'une acquisition amiable, et compte tenu de la réalisation de l'opération en une seule phase, les parcelles cadastrées BP 0008 et BP 0009 seront acquises préalablement à l'acquisition des terrains actuellement propriété de la ville (BP 0280 et BP 0024). Dans le cas d'une expropriation, elles seront acquises auprès de la ville dans les conditions de l'article 7.3 ci-après, concomitamment aux terrains dont elle est actuellement propriétaire.

Les parcelles cadastrées section BP 0002 et BP 0001 pourront quant à elles faire l'objet d'une acquisition ultérieure, comme n'étant pas nécessaires à la réalisation du programme de construction, mais seulement à la réalisation de la place publique, dans un délai compatible avec les délais de livraison des ouvrages.

- Prix :

Le bilan prévisionnel annexé au présent traité tient compte d'un prix d'acquisition de l'ensemble des parcelles non actuellement propriétés de la ville de DRANCY pour un coût prévisionnel global de 4,3 millions d'euros hors taxes maximum, toutes indemnités (notamment d'éviction, de relogement), frais de gestion et de portage foncier inclus.

Dans la mesure où les parcelles cadastrées section BP 0008 et BP 0009 seront acquises antérieurement aux parcelles cadastrées section BP 0001 et BP 0002, le prix d'acquisition est ventilé comme suit :

- ...Pour les parcelles BP 0008 et BP 0009 : 1.85 million d'euros hors taxes ;
- ...Pour les parcelles BP 0001 et BP 0002 : 2.45 million d'euros hors taxes.

Dans l'hypothèse où le montant d'acquisition des parcelles BP 0008 et BP 0009 non propriété de la Ville s'avèrerait supérieur au plafond de 1.85 millions d'euros hors taxes précité (toutes indemnités, frais de portage et de gestion du site inclus), les Parties se rencontreront afin de réexaminer les conditions économiques et financières du bilan prévisionnel, selon les modalités prévues à l'article 24 des présentes.

Dans l'hypothèse où le montant d'acquisition des parcelles BP 0001 et BP 0002 non propriété de la Ville s'avèrerait supérieur au plafond de 2.45 millions d'euros hors taxes précité (toutes indemnités, frais de portage et de gestion du site inclus), les Parties se rencontreront afin de réexaminer les conditions économiques et financières du bilan prévisionnel, selon les modalités prévues à l'article 24 des présentes.

7.3. Déclaration d'utilité publique – Acquisition des biens par expropriation ou préemption

Dans l'hypothèse où la réalisation de l'opération d'aménagement nécessiterait de recourir à une procédure d'expropriation afin de permettre à l'Aménageur de disposer de la maîtrise

foncière sur la totalité du périmètre de l'opération, et notamment si, à l'issue de la phase Etudes, l'aménageur n'a pas trouvé d'accord amiable avec les propriétaires des parcelles cadastrées section BP 0001, BP 0002, BP 0008 et BP 0009, le Concédant s'engage à faire prendre dans les délais compatibles avec le planning prévisionnel de l'opération, toute mesure utile pour acquérir, par préemption ou par expropriation, les immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable et à les céder à l'Aménageur.

L'Aménageur s'engage, pour sa part, à mener les négociations pour parvenir à l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement et, si besoin, à assister le Concédant dans les tâches administratives relatives à la procédure d'expropriation qui a été engagée.

Les immeubles expropriés par le Concédant seront cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectueront alors dans les conditions prévues aux articles L.21-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors qu'auront été constatés :

-Le caractère définitif de l'ordonnance d'expropriation portant sur les parcelles considérées,
-Le caractère définitif du jugement fixant le montant des indemnités,
-Le versement des indemnités par la ville au profit des propriétaires expropriés ou leur consignation, conformément à la réglementation en vigueur.

La cession sera réalisée à un prix égal au prix d'achat des terrains par le Concédant tel que ce prix avait été fixé après avis des services fiscaux, amendé de la marge de négociation autorisée par lesdits services ou fixé par le Juge des expropriations. Ce prix d'achat sera augmenté des frais et charges liés aux acquisitions.

Dans l'hypothèse où le coût lié à l'acquisition par voie d'expropriation, d'acquisition suite à l'exercice d'un droit de délaissement ou de préemption des terrains, et aux indemnités d'éviction éventuellement dues, emporterait une augmentation du coût d'acquisition des parcelles BP n° 0001, BP n° 0002, BP n° 0008 et BP n° 0009 n'appartenant pas à la commune en le portant à un prix supérieur à 4,3 millions d'euros hors taxes, les conditions économiques et financières du bilan prévisionnel seront réexaminées dans les conditions définies à l'article 24 « Révision ».

7.4. Acquisition des biens acquis par le Concédant dans le cadre du droit de délaissement

L'Aménageur s'engage à acquérir les biens que la commune de DRANCY aurait été contrainte d'acheter suite à l'exercice du droit de délaissement des propriétaires tel que défini notamment aux articles L.230-1 et suivants. Dans ce cadre, l'Aménageur acquerra le bien au prix payé par la Commune, que l'acquisition intervienne amiablement ou dans le cadre d'une procédure de fixation judiciaire du prix.

7.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

De façon générale, et ainsi qu'il est dit à l'article L.300-5-II du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au Concédant. La gestion des immeubles acquis incombe à l'Aménageur et son coût est imputé au bilan.

ARTICLE 8 – SITUATION DES OCCUPANTS

8.1. Relogement ou indemnisation des occupants opérés par l'Aménageur :

Dans les conditions prévues par la législation en vigueur, notamment les articles L.314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur assure en liaison avec le Concédant et l'ensemble des partenaires, et dans les meilleures conditions de rapidité, les indemnisations

JULI (M)

et, le cas échéant, le relogement en Ile-de-France et le transfert définitif des propriétaires, locataires, exploitants, preneurs ou occupants de bonne foi des immeubles suivants :

- 90 avenue Jean Jaurès, parcelle cadastrée Section BP n°0008 ;
- 92 avenue Jean Jaurès, parcelle cadastrée Section BP n°0009.
- 122 avenue Henri Barbusse, parcelle cadastrée Section BP n°0002 ;
- 124 avenue Henri Barbusse, parcelle cadastrée Section BP n°0001.

Le Concessionnaire empêchera par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et éventuellement leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce dernier cas, les terrains ou immeubles ne pourront faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

8.2. Charge des indemnités et du relogement des occupants :

L'aménageur supportera les frais et indemnités et, le cas échéant, les frais liés au relogement en Ile-de-France des occupants des quatre parcelles n'appartenant pas à la commune de DRANCY.

Toutefois, dans le cas où ces frais et indemnités auraient pour effet de porter le coût d'acquisition et de portage financier de ces quatre parcelles, tous frais et indemnités, y compris d'éviction, inclus, à un montant supérieur à 4,3 millions d'euros hors taxes, les parties conviennent de faire application des dispositions de l'article 24 - Révision ci-après.

Day 

TITRE II – REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS ; MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES

ARTICLE 9 – PROGRAMME A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR PLANNING

L'Aménageur prend à sa charge, au sens de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'annexe 24 « descriptif des ouvrages à réaliser », en conformité avec les études techniques ad hoc que l'Aménageur aura conduites, la réalisation et le financement des travaux d'aménagement et réalisera les programmes de construction qui auront été arrêtés dans le cadre de la phase d'Etudes.


Dans le cadre de la réalisation de l'opération, un permis de construire unique par tranches permettant la reconnaissance de la conformité partielle de chacune des tranches sera déposé aux fins de construire les éléments ci-après listés, conformément au programme de construction figurant à l'article 1 ci-avant :

- Un parking, sur un niveau et demi de sous-sol, de 626 places environ, dont 202 places publiques minimum destinées à être cédées à la Ville de Drancy et 90 places environ affectées aux programmes à usage de commerces. Etant ici précisé que le nombre de places de stationnement sera affiné dans le cadre de la Phase d'Etudes, de sorte de permettre la réalisation de l'ensemble des stationnements sur un niveau et demi de parking, et ainsi permettre d'optimiser le délai de livraison des équipements. Les éventuels équipements à réaliser liés à la qualité d'Etablissement Recevant du Public seront toutefois réalisés par la commune de DRANCY ;
- Le volume, en état de gros œuvre brut de béton, fluides en attentes destiné à accueillir le nouveau marché aux comestibles de la Ville de DRANCY, d'une surface de 2 200 m² environ. Ce dernier est constitutif d'un établissement recevant du public. La livraison de la coque brute interviendra dans le délai de 24 mois à compter de l'ouverture du chantier, et au plus tard à la fin du 4^{ème} trim. 2019, tel que défini à l'article 2.3.1 du présent traité, étant précisé que les travaux devront, postérieurement à la livraison de l'équipement, faire l'objet au terme des travaux de construction d'un récolement par l'administration au titre de l'article R. 462-7 b) du Code de l'urbanisme, ledit récolement, à obtenir par le Concédant conditionnant son utilisation effective ;
- Environ 30 places publiques extérieures destinées à la Ville de Drancy ;
- Les locaux commerciaux et/ou d'activités en état de gros œuvre brut de béton, fluides en attente, hors vitrine ;
- Le programme de logements.

La place publique, d'une surface totale d'environ 2000 m², pourra être intégrée à ce permis de construire dans le cas où les parcelles BP 0008 et BP 0009, non maîtrisées par la ville de DRANCY au jour de signature des présentes, auront été définitivement acquises au moment du dépôt de ce permis. Dans le cas contraire, la place publique sera réalisée ultérieurement et dans le cadre d'une autorisation administrative distincte, dans des délais compatibles avec la date de livraison des programmes de logements et de commerces.

Compte tenu des caractéristiques d'une partie du programme de construction, lesquelles induisent une imbrication des constructions destinées à intégrer le domaine public de la Ville de DRANCY avec des logements et surfaces commerciales propriété de personnes publiques et privées, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une division volumétrique.

Il est précisé que les bâtiments sis aux 122 et 124 avenue Henri Barbusse pourront être démolis dans un second temps, à la livraison des nouveaux locaux commerciaux prévus dans l'opération, dans le cadre d'un transfert de l'activité commerciale.

Jal 

Le planning prévisionnel de mise en œuvre de ces programmes figure en annexe 23 « calendrier prévisionnel » du présent traité.

ARTICLE 10 – PRÉSENTATION DES AVANTS-PROJETS ET PROJETS D'EXÉCUTION

A titre liminaire, il est convenu que les avant-projets et projets établis par l'Aménageur seront soumis à l'approbation du Concédant par courrier recommandé avec accusé de réception. Le Concédant disposera d'un délai de 30 jours pour manifester son accord sur l'avant-projet ou le projet.

Dans l'hypothèse où le Concédant apporterait des modifications aux avant-projets ou projets communiqués par l'Aménageur, ce dernier les prendra en compte à condition qu'elles n'aboutissent pas à une modification substantielle de la charge financière supportée par lui dans le cadre de la réalisation du programme de construction.

10.1. Avant-projets – Les ouvrages d'infrastructure et de superstructure dont la réalisation incombe à l'Aménageur au titre du présent traité de concession d'aménagement font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) et projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la commune de DRANCY et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) et projet(s) sont soumis pour accord au Concédant et aux autres personnes destinataires des ouvrages. Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant.

L'Aménageur, en sa qualité de maître d'ouvrage, reste entièrement responsable de l'élaboration de ses avant-projets et les interventions du Concédant au titre de l'acceptation de ces avant-projets ne sauraient être assimilées à l'exercice d'une quelconque prérogative de maîtrise d'ouvrage.

10.2. Projets – Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'Aménageur doivent être acceptés expressément par le Concédant, ainsi que, le cas échéant, les autres collectivités et destinataires des ouvrages.

ARTICLE 11 – CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, l'Aménageur peut faire appel, dans le respect des obligations qui lui incombent en termes de publicité et de mise en concurrence, à tout homme de l'art, tout spécialiste d'un domaine particulier, tout membre d'une profession réglementée et à tous services, publics ou privés, dont le concours s'avérerait utile. L'Aménageur sollicitera l'avis de la commune de DRANCY. Leur rémunération est à la charge de l'opération.

ARTICLE 12 – MODALITES DE PASSATION DES MARCHES D'ETUDES, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX

12.1. Les marchés de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre sont passés dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'Aménageur, notamment dans le respect des dispositions des articles R.300-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.

12.2. Le Concédant sera représenté, par une personne physique nommément désignée, au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury appelé à intervenir dans la procédure de passation des marchés afférents à la réalisation des ouvrages.

12.3. Conformément à l'article R.300-14 du Code de l'Urbanisme, le Concessionnaire informera le Concédant, de la passation de contrats, dans un délai de 30 jours à compter de leur conclusion, selon les conditions définies par le titre III du décret n°2005-1742 du 30

décembre 2005 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 13 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

13.1. L'Aménageur assume une mission de coordination administrative générale. A ce titre, et dans cette limite, il assure le suivi général des travaux dont il a la responsabilité et vérifie ou fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus.

13.2. 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 concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

13.3. Conformément à l'article L.300-5 du code de l'Urbanisme, le Concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont. Ils pourront avoir accès au chantier, sur demande et après accord délivré par écrit par l'Aménageur, mais ne pourront intervenir directement auprès des maîtres d'œuvre, entrepreneurs et techniciens, l'Aménageur restant seul maître d'ouvrage des travaux.

13.4. Lorsque les ouvrages destinés à être remis à la Ville seront achevés, ils feront l'objet d'une réception des travaux entre l'Aménageur et les entreprises, à laquelle participera le Concédant.

13.5. Le Concédant pourra formuler, s'il y a lieu, ses observations sur les ouvrages exécutés et relever leurs éventuelles non-conformités aux règles de l'art. Le Concessionnaire devra alors inscrire ces observations au titre des réserves, et enjoindre les entreprises à mettre en œuvre, dans les meilleurs délais, les modifications nécessaires pour corriger les défauts constatés constitutifs de manquements aux règles de l'art.

13.6. Le Concédant prend l'engagement de signer les actes de rétrocession dans un délai maximal de 6 mois à compter de la levée des dernières réserves.

ARTICLE 14 – INDEMNITES AUX TIERS


14.1. L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent traité de concession d'aménagement.

14.2. Sous réserve des dispositions de l'article 24 ci-après, toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution du présent traité de concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 20.1 ci-après.

ARTICLE 15 – MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des tiers, soit des collectivités publiques (y compris le Concédant), des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Les promesses synallagmatiques de VEFA correspondant aux cessions ci-dessous visées au 15.1 et 15.2 seront régularisées entre la ville et l'Aménageur concomitamment au protocole foncier visé à l'article 7. Les actes de VEFA étant quant à eux régularisés au jour de l'acte authentique d'acquisition des terrains propriété de la ville par l'Aménageur.

Jal 

15.1. Cession à la Ville de DRANCY des équipements publics :

Les volumes correspondant respectivement au marché aux comestibles et aux stationnements publics seront cédés à la ville de DRANCY dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

La vente du marché aux comestibles interviendra moyennant le prix de 3 358 667 euros hors taxes payable selon les modalités définies à l'article 15.3.

Au jour de la livraison, les constructions correspondant au marché aux comestibles, d'une superficie de 2 200 m² environ, seront remises en l'état de coque brute de béton et fluides en attente.

La vente du lot de volume accueillant les 202 places de stationnement public, et, le cas échéant, les places de stationnement dédiées aux commerces acquises par la Ville, interviendra moyennant le prix de douze mille euros hors taxes par place, payable selon les modalités définies à l'article 15.3.

La vente des 30 places de stationnement public extérieures interviendra moyennant le prix de 75 000 euros hors taxes payable selon les modalités définies à l'article 15.3.

15.2. Cession des surfaces à usage de commerces :

Les volumes correspondant à une partie des surfaces commerciales, à hauteur de 400 m² feront également l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement au profit de la Ville moyennant un prix de 1 358 euros hors taxe par m² SDP, soit un prix total d'environ 543 333 euros hors taxes payable selon les modalités définies à l'article 15.3.

A ce volume de 400m², s'associera la vente de 10 places de stationnements moyennant le prix de 12 000 € HT la place.

Enfin, s'agissant du solde des surfaces commerciales à ce jour prévues, d'une superficie de 3 600 m² SDP environ, la Ville devra faire connaître à l'Aménageur son intention de les acquérir ou non avant l'expiration de la durée de la phase Etudes.

Dans le cas où la Ville déciderait d'acquérir ces surfaces, ces dernières lui seront cédées dans le cadre d'une VEFA moyennant un prix de :


- Pour les 2 000 m² SDP destinés à la moyenne surface alimentaire : 2 000 € hors taxes par m² SDP, soit un prix total d'environ 4 000 000 € hors taxes.
- Pour le solde de 1 600 m² SDP : 2 255 € hors taxes par m² SDP, soit un prix total d'environ 3 608 000 € hors taxes.

Payable selon les modalités définies à l'article 15.3.

Dans le cas où la Ville déciderait de ne pas acquérir ces surfaces, les parties conviendront, dans le cadre de l'avenant au présent contrat à régulariser à l'issue de la Phase Etudes, et en fonction du résultat des études de marché et de projet urbain et architectural, ainsi que du contexte économique :

-de réduire la programmation à usage de commerces,
-et/ou de permettre à l'Aménageur de céder ces surfaces à un ou des tiers, la cession devant dans ce cas faire l'objet d'un agrément du Concédant.

A compter de la demande faite par l'Aménageur au Concédant d'agréer la cession, le Concédant disposera d'un délai d'un mois pour se prononcer sur la cession envisagée. Tout refus d'agrément devra être dûment justifié. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, l'agrément du Concédant sera réputé obtenu.

Ju / 

15.3. Le prix des ventes en état futur d'achèvement visées aux articles 15.1 et 15.2 sera payable comme suit :

- 25% à l'acte de vente,
- 10% aux fondations,
- 20% au plancher,
- 10% à la charpente,
- 5% au hors d'eau,
- 15% à la peinture / aux finitions,
- 5% à l'achèvement,
- 10% à la livraison.

La demande d'appel de fonds sera accompagnée d'une attestation du maître d'œuvre de l'achèvement desdits travaux.

15.4. Cession des logements

Les programmes de construction à usage de logements seront librement cédés à des tiers par l'Aménageur.

S'agissant des 40 logements sociaux, l'Aménageur en proposera la cession en priorité à l'OPH de Drancy.

15.5. Chaque année, l'Aménageur informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé et des conditions auxquelles elles ont été conclues, hors les programmes à usage de logement.

Jal/ 

TITRE III – REMISE ET ENTRETIEN DE LA PLACE PUBLIQUE

ARTICLE 16 – RETOUR ET REMISE DE LA PLACE PUBLIQUE AU CONCEDANT

16.1. La place publique d'environ 2 000 m² (dimensions approximatives : 40 mètres sur 50 mètres), située au croisement des avenues Jean Jaurès et Henri Barbusse, constitue un bien de retour qui, en tant que tel, appartient à la Commune au fur et à mesure de sa réalisation, et lui revient de plein droit à son achèvement.

16.2. La remise de la place publique précitée à la Commune aura lieu après sa réception.

Le Concessionnaire devra mettre en œuvre tous moyens aux fins de lever les réserves relatives à la qualité et la conformité, selon la destination propre du bien, émises par le Concédant.

16.3. Les opérations préalables à la réception des travaux comprennent tous les essais nécessaires, selon la destination prévue, préalables à la mise en exploitation des ouvrages: la réception des travaux ne peut être prononcée avant que ces essais aient été réalisés avec succès.

16.4. Dès l'achèvement au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation de la place publique, le Concédant est dûment convoqué, par écrit, par l'Aménageur aux opérations préalables à la réception des travaux. Les Parties seront alors invitées à formuler toutes remarques sur la qualité et la conformité de l'ouvrage réalisé et à inviter l'Aménageur, en sa qualité de maître d'ouvrage, à faire remédier, préalablement à sa réception, aux défauts relevés ou à émettre toute réserve sur le procès-verbal de réception.

Dans l'hypothèse où nonobstant la convocation de l'Aménageur, le Concédant ne participerait pas à l'opération de remise de la place, l'Aménageur convoque à nouveau le Concédant dans un délai de sept (7) jours afin de procéder à l'opération de remise de l'Équipement Public achevé.

En cas de nouvelle défection du Concédant, le Concédant sera réputé avoir accepté la remise sans réserve de l'Équipement Public achevé.

Dans l'hypothèse où le Concédant considérerait que la place publique est impropre à sa destination au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, un homme de l'art est désigné en commun accord par les Parties dans un délai de quinze (15) jours à compter de la décision du Concédant. A défaut d'accord dans ce délai, l'homme de l'art sera désigné par le Président du Tribunal Administratif territorialement compétent à la requête de la Partie la plus diligente.

Si l'homme de l'art désigné estime que la place publique est propre à sa destination, il sera remis de plein droit au Concédant.

Inversement, si l'homme de l'art désigné estime que la place publique est impropre à sa destination, l'Aménageur sera tenu de procéder aux travaux nécessaires afin qu'il le devienne. La Place publique sera alors remise dans les conditions prévues au présent article.

16.5. Le Concédant ne pourra refuser la remise de cet ouvrage dont l'achèvement aura été constaté dans les conditions fixées ci-avant, dès lors qu'il aura été remédié aux défauts relevés ou que les réserves émises à la réception auront été levées. Dans ce cas, la remise sera considérée comme accomplie de fait à la date à laquelle la collectivité concédante était invitée par l'Aménageur à y procéder.

16.6. Une fois son achèvement constaté dans les conditions définies ci-avant, l'Aménageur procédera à la réception des travaux avec les entreprises chargées de leur réalisation, et dressera un procès-verbal de remise d'ouvrage auquel sera annexé obligatoirement les documents d'arpentages, les relevés d'ouvrages et les Dossiers d'Ouvrage Exécutés.

nécessaires à la prise de possession de la place publique et à son ouverture au public, sans risque et dommage, ainsi que son incorporation dans le patrimoine de la Commune.

16.7. Les parties conviennent que dans les 60 jours suivants l'établissement du procès-verbal de remise d'ouvrage, l'acte authentique constatant le transfert de propriété de cet ouvrage à la Ville sera dressé. Il appartiendra à l'Aménageur de faire préparer l'acte authentique constatant le transfert de propriété de ce bien de retour et de le présenter à la signature du Concédant. La Commune et le cas échéant, les personnes intéressées, ne peuvent pas refuser de signer cet acte authentique.

16.8. L'Aménageur fournit au Concédant, au plus tard à la remise de la place publique, une collection complète des plans de celle-ci tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à son exploitation rationnelle, parmi lesquels les Dossiers d'Ouvrage Exécuté remis par chacune des entreprises.

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DE LA PLACE PUBLIQUE

17. Jusqu'à la date à laquelle le procès-verbal de remise de la place publique à la Ville aura été signé par les Parties dans les conditions prévues par le présent traité de Concession d'aménagement, l'Aménageur a l'obligation de l'entretenir. Les sommes afférentes sont inscrites aux comptes de charges de l'opération.

A compter de la remise d'ouvrage, le Concédant se substituera au Concessionnaire et sera, par conséquent, l'unique destinataire des éventuelles actions liées à des vices et/ou désordres affectant l'ouvrage remis, ainsi qu'à tout dommage subi par des tiers à raison dudit ouvrage ou des actions menées par les entrepreneurs, maitres d'œuvre et plus généralement tout intervenant ayant participé à la conception ou réalisation de l'ouvrage. Il sera responsable du bien remis, en assurera la garde, le fonctionnement et l'entretien et aura seul qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

L'ouverture au public de la place ne pourra en tout état de cause intervenir que postérieurement à la remise de l'ouvrage.

JCU | 

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT

ARTICLE 18 – FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT TRAITE

18.1. L'opération de réaménagement de l'Ilôt du Marché est portée aux risques et périls du Concessionnaire.

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération objet du présent traité de concession d'aménagement sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, ainsi que de subventions publiques et des produits financiers.

18.2. L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du Concédant.

18.3. L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations qu'il réalise, avec ses comptes propres ou avec un établissement financier, en imputant à l'opération ou en la faisant bénéficier des taux d'intérêts débiteurs ou créditeurs au mieux des intérêts de l'opération.

18.4. L'Aménageur perçoit :

18.4.1. Les sommes versées par les bénéficiaires des cessions ou locations des terrains et immeubles bâtis visés à l'article 15 ci-avant, en ce compris les immeubles acquis par le Concédant en application de l'article 7.

18.4.2. L'Aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent traité de concession d'aménagement, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme. En cas d'obtention d'éventuelles autres subventions publiques non prévues au bilan de l'opération et directement versées à l'opération, celles-ci pourront venir en déduction des participations éventuelles du Concédant.

18.4.3. L'Aménageur est notamment habilité par le Concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre du présent traité de concession d'aménagement.

18.4.4. Lorsque d'autres collectivités territoriales que le Concédant participent par des subventions au financement de l'opération, une convention particulière de financement est conclue entre la collectivité territoriale apporteuse, le Concédant et l'Aménageur et prévoit les conditions d'octroi et de réception de la ou des subventions.

ARTICLE 19 – COMPTABILITE, BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

19.1. Pour permettre au Concédant d'exercer son droit de contrôle (comptable et financier) en application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent traité de concession d'aménagement.

19.2. En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel et actualisé des activités, objet du présent traité, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, les estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des

JEL

W

conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération, nécessitant une évolution de la concession d'aménagement et le cas échéant, une évolution de la participation du Concédant par voie d'avenant.

19.3. L'Aménageur établit chaque année un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses, en application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

19.4. L'Aménageur adresse au Concédant, pour examen, au plus tard le 31 mars de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le bilan financier prévisionnel et actualisé visé au 19.2 ;
- 2°/ le plan de trésorerie actualisé de l'opération, visé au 19.3 ;
- 3°/ le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- 4°/ une note de conjoncture portant, d'une part, sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et, d'autre part, sur les prévisions de l'année à venir ;
- 5°/ le cas échéant également, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres collectivités territoriales en application de l'article 18.

19.5. L'ensemble des documents visés par le présent article sont soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la commune de DRANCY, laquelle a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

19.6. Toutes les créances et les dettes nées du présent traité de Concession d'aménagement forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

Jel/ (B)

ARTICLE 20 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

20.1. Le Concessionnaire établit :

- Un budget prévisionnel actualisé, pour l'année en cours et les années à venir des dépenses et des recettes de l'opération, objet du présent traité de concession d'aménagement ;
- Le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux ;
- Le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

20.2. Le budget prévisionnel annuel comporte notamment :

- En dépenses : les acquisitions de terrains, le coût des études et des travaux d'infrastructure et de superstructure prévus dans le programme de construction, les frais résultant de l'intervention des personnes visées à l'article 10, les frais commerciaux, honoraires juridiques, frais d'assurance, frais accessoires, les indemnités dues à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution du présent traité, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'Aménageur de ses charges dans les conditions prévues à l'article 21 ci-après.
- En recettes : les prix des cessions ou locations à encaisser, les produits financiers et les subventions éventuelles.

20.3. Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie et le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements).

20.4. Ces documents doivent être établis dès que le présent traité de concession d'aménagement est exécutoire, et par la suite, avant le 31 Mars de chaque année.

ARTICLE 21 – EMPRUNTS ET GARANTIES DES EMPRUNTS

21.1. Le Concessionnaire souscrit tous les emprunts et avances nécessaires au financement de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la commune de DRANCY.

21.2. La commune de DRANCY pourra accorder sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans le cadre des articles L.2252-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ju/ 

ARTICLE 22 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

22.1. L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte fonctionnel de l'opération mais seulement à y 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 de l'Aménageur, sont dites « *rémunérations* ».

22.2. Pour les missions prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur aura droit à une rémunération de 400 000 euros HT au titre des missions suivantes :

- Acquisition des terrains
- Réalisation des études complémentaires
- Réalisation des travaux d'équipement de l'opération
- Financement et suivi financier de l'opération
- Concertation et communication auprès du concédant
- Clôture de l'opération.

22.3. Les modalités d'imputation sont les suivantes :

- 60 000 euros HT par an,
- 40 000 euros HT à la clôture de l'opération.

Jal G

TITRE V – DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU TRAITE

ARTICLE 23 – RÈGLEMENT FINAL DE L'OPÉRATION

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, tel que définie à l'article 5 du présent traité, l'Aménageur demande au Concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, l'Aménageur établira et arrêtera le bilan de clôture, sur les bases des articles 19.4 et 20.2. Ce bilan fait apparaître le résultat financier final de l'opération.

Le résultat de l'opération est à la charge et au bénéfice exclusif de l'Aménageur.

ARTICLE 24 – CAS DE REVISION

Les Parties déclarent et reconnaissent que l'opération, ensemble ses modalités juridiques et financières de réalisation et de financement, constituent pour elles un objectif d'intérêt commun déterminant de leurs accords.

La concession d'aménagement ayant toutefois, de par sa nature administrative, son contenu et sa durée un caractère évolutif, les conditions, techniques ou financières, prévalant au moment de la signature de la présente concession d'aménagement, pourront être modifiées.

Ainsi, indépendamment des fautes qui pourraient être commises dans le cadre de l'exécution de la concession, compte tenu de l'intérêt général qui gouverne la mise en œuvre du projet, de sa complexité, de sa possible évolution en raison du délai important de réalisation et des multiples paramètres qui peuvent influencer sur ses caractéristiques, les Parties privilégieront, à tout moment d'exécution des présentes, la concertation, de manière à assurer dans toute la mesure du possible la sauvegarde de leurs accords et la bonne fin de l'opération.

En particulier, en cas de difficultés majeures rencontrées par l'une ou l'autre des Parties, notamment dans le cadre de la phase Etudes, non prévues à la signature de la présente convention ou en cas de modification, ayant un impact significatif sur le bilan financier prévisionnel de l'Aménageur tel qu'il résulte de la colonne intitulée « dont aménagement » du bilan annexé aux présentes, en particulier dans les cas suivants :

- défaut d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour des raisons non imputables au concessionnaire, dans les délais prévus,
- recours gracieux et/ou contentieux à l'encontre des autorisations administratives et/ou des décisions liées à la déclaration d'utilité publique et tout acte subséquent permettant l'expropriation, nécessaires à la mise en œuvre du projet,
- dépassement d'un montant hors taxes de 2 450 000 euros pour les parcelles BP 0001 et BP 0002, et/ou dépassement d'un montant hors taxes de 1 850 000 euros pour les parcelles BP 0008 et BP 009, comprenant le prix d'acquisition, de portage financier, de gestion de site, par l'Aménageur, des terrains non maîtrisés par la ville, le coût de relogement provisoire et définitif des occupants et les indemnités d'éviction dus aux commerçants exploitant leurs fonds sur lesdits terrains,
- dépassement du montant prévisionnel de 150 000 euros hors taxes prévu par l'Aménageur dans son bilan afin de gérer la pollution des sols,

- dépassement du budget prévisionnel indiqué au bilan prévisionnel d'aménagement d'un montant de 650 000 euros hors taxes, destiné aux travaux de démolition et au désamiantage du bâti existant, infrastructures comprises, au sein du périmètre de la concession d'aménagement,
- contraintes géotechniques entraînant la nécessité de recourir à des fondations spéciales, procédés constructifs particuliers et/ ou entraînant des prescriptions et contraintes particulières à la charge de l'Aménageur.
- constat de l'impossibilité de respecter les délais prévus au présent traité et ses annexes, pour une raison extérieure à la volonté des Parties.

Il est également expressément convenu que :

1) Toute demande de modification, temporaire ou définitive, ou de suppression des dispositions de la présente convention, qui ne devra pas être de nature à en bouleverser l'équilibre, sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. La demande de modification devra contenir une proposition de rédaction d'avenant.

Dans le délai de 30 jours à compter de la réception de la demande, les Parties se réuniront afin de trouver un accord soit sur la poursuite des relations contractuelles, modifiées ou inchangées (cf. le 4), soit sur la résiliation de la convention.

2) Les Parties devront trouver un accord dans le délai de 90 jours à compter de la première réunion prévue au paragraphe précédent, sauf délai plus long convenu entre les Parties.

Si les Parties au terme de leur discussion décidaient qu'une ou plusieurs dispositions figurant aux présentes devaient être supprimées ou modifiées, les Parties négociant de bonne foi feront leurs meilleurs efforts pour remplacer ou modifier la ou les dispositions pour assurer la parfaite régularité de leur accord.

La disposition sera donc remplacée, modifiée ou limitée dans la mesure nécessaire pour la rendre applicable en tenant compte de l'intention des deux Parties.

Les autres dispositions continueraient à s'appliquer de plein droit.

3) Toutes les réunions feront l'objet d'un procès-verbal signé des deux Parties.

4) En cas d'accord, la modification retenue de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

5) A défaut d'accord dans le délai de 90 jours prévu au 2) ci-dessous, éventuellement prorogé par les Parties, celles-ci procéderont à la résiliation du présent traité.

Dans ce cas, et nonobstant les sommes qui pourraient par ailleurs être dues le cas échéant en application de la législation applicable ou des principes retenus par la jurisprudence administrative, le Concédant indemniserait l'Aménageur à hauteur des sommes que ce dernier aura engagées au titre des études, des travaux et des équipements publics utiles, et ce à compter de la signature du Contrat. Les études seront alors cédées au concédant.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à en examiner de bonne foi les incidences notamment financières sur le bilan d'aménagement et leurs compensations s'il y a lieu et à faire tout leur possible, dans un esprit de partenariat, pour rechercher les solutions appropriées en tenant compte de l'intérêt général.

Ja/ (m)

ARTICLE 25 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DU TRAITE

25.1. En cas d'expiration de la concession antérieurement à la première cession consentie au profit d'un tiers par l'Aménageur :

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque cause que ce soit, antérieurement au premier contrat de vente portant sur un terrain ou volume consenti par l'Aménageur au profit d'un tiers, la Commune de DRANCY est, du seul fait de cette expiration, subrogée dans les droits et obligations de l'Aménageur dans les conditions suivantes :

- Les équipements destinés au Concédant à la charge de l'Aménageur et non encore remis au Concédant lui seront remis dès l'expiration de la concession d'aménagement selon les modalités prévues aux articles 16 et 17 ci-avant. Les biens qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la convention feront l'objet d'une remise partielle à la Commune qui en poursuivra la réalisation. Il est précisé cependant que la Ville disposera de la simple faculté de se substituer, limitant ainsi l'effet de la subrogation, pour l'avenir, à l'Aménageur dans tout ou partie des contrats conclus avec des tiers pour la mise en œuvre des travaux d'aménagement et d'équipement. L'Aménageur devra donc prévoir cette faculté de substitution au bénéfice de la Ville, dans les contrats qu'il sera lui-même amené à conclure avec des tiers pour la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement. Il est précisé que l'Aménageur demeurera, le cas échéant, intégralement responsable de l'exécution du ou des contrats conclus antérieurement à la substitution et garantira financièrement la ville contre toute action dont l'origine serait antérieure à la substitution. La Ville ne prendra pas en charge les éventuels frais de résiliation de contrat, qui seraient dus par l'Aménageur aux tiers avec lesquels il avait contracté, sauf dans l'hypothèse de la résiliation, prononcée par elle, pour motif d'intérêt général ou de résiliation prononcée en raison de faute de sa part dès lors que la faute aura été constatée par une décision de justice, devenue définitive, ou reconnue par la Ville en particulier à l'occasion d'une transaction.
- Le Concédant peut, à l'expiration de la concession d'aménagement, demander à devenir propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ou objet de promesses de vente. Si cette demande est formulée par le Concédant, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété. Le transfert de propriété des terrains à bâtir sera opéré en contrepartie d'un prix calculé en considération de leur constructibilité, de la quote-part du coût des équipements publics réalisés ou en cours de réalisation, le tout par référence au prix du marché de l'immobilier.
- Le Concédant sera subrogé à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
- Le Concédant sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux qui naîtront après l'arrêt de la convention sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.
- Le concessionnaire fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant, si ce dernier le demande, après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration. L'acceptation du transfert de cocontractants prend normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat.
- Le Concédant sera tenu de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre lui, après l'expiration du présent traité de concession d'aménagement.

du fait de la réalisation de la mission qui lui a été confiée au titre de ce dernier, et des contrats conclus à cet effet pour ce qui concerne les seuls biens suivants :

- les biens destinés à être acquis par la Ville (cf. article 3.2 du présent traité) ;
- la place publique, qui constitue un bien de retour devant être remis à titre gratuit à la Ville (cf. article 16 du présent traité).

Le Concédant n'est toutefois tenu d'aucune obligation de garantie à l'égard de l'Aménageur, si la condamnation résulte d'une faute de l'Aménageur dans l'exécution de ses obligations, dès lors que la faute aura été constatée par une décision de justice ou une sentence arbitrale, devenue définitive, ou reconnue par l'Aménageur en particulier à l'occasion d'une transaction.

25.2. En cas d'expiration de la concession postérieurement à la première cession consentie au profit d'un tiers par l'Aménageur

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque cause que ce soit, postérieurement au premier contrat de vente portant sur un terrain ou volume consenti par l'Aménageur au profit d'un tiers, il y aura lieu d'appliquer les dispositions suivantes :

- Les équipements destinés au concédant à la charge de l'Aménageur et non encore remis au Concédant lui seront remis dès l'expiration de la concession d'aménagement selon les modalités prévues aux articles 16 et 17, S'agissant des ouvrages en cours de construction, il appartiendra au concessionnaire de faire son affaire personnelle des engagements qu'il aura souscrits à l'égard des tiers et d'achever les travaux de réalisation de ces équipements, étant ici précisé que le concédant s'oblige à ne pas y mettre obstacle. Il en sera de même des ouvrages pour lesquels aucuns travaux n'auraient démarré, mais dont la réalisation s'avèrerait nécessaire pour permettre l'édification des programmes de construction destinés à être cédés à des tiers.
- L'aménageur demeurera propriétaire et fera son affaire personnelle des biens ne relevant ni de ceux dont la Ville doit faire l'acquisition en application du présent traité, ni des biens de retour. Par ailleurs, il est expressément convenu, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Concédant n'aurait pas contracté, que la résiliation de la présente concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, ne pourra en aucun cas avoir une quelconque incidence sur le sort des contrats de vente en état futur d'achèvement qui auraient pu être antérieurement conclus par lui-même ou ses ayants droit au profit de tiers, ni sur l'objet de ces contrats. En conséquence, le Concédant ne pourra en aucun cas demander à devenir propriétaire des terrains ou volumes destinés à être cédés à des tiers. Le concédant pourra en revanche demander à devenir propriétaire des terrains ou volumes destinés à lui revenir ne comportant aucun ouvrage nécessaire à la réalisation des programmes de construction destinés à être cédés à des tiers, et pour lesquels aucun travaux n'auraient démarré et aucun contrat ou avant contrat de vente n'aurait été conclu.
- Dans les limites ci-dessus :
 - ❖ Le Concédant sera subrogé à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
 - ❖ Le Concédant sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux qui naîtront après l'arrêt de la convention sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.
 - ❖ Le concessionnaire fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant, si ce dernier le demande, après expiration de la

Jcl/ (M)

concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration. L'acceptation du transfert de cocontractants prend normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat.

- ❖ Le Concédant sera tenu de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre lui, après l'expiration du présent traité de concession d'aménagement, du fait de la réalisation de la mission qui lui a été confiée au titre de ce dernier, et des contrats conclus à cet effet pour ce qui concerne les seuls biens suivants :
 - Les biens destinés à être acquis par la Ville (cf. article 3.2 du présent traité) ;
 - La place publique, qui constitue un bien de retour devant être remis à titre gratuit à la Ville (cf. article 16 du présent traité).

Le Concédant n'est toutefois tenu d'aucune obligation de garantie à l'égard de l'Aménageur, si la condamnation résulte d'une faute de l'Aménageur dans l'exécution de ses obligations, dès lors que la faute aura été constatée par une décision de justice ou une sentence arbitrale, devenue définitive, ou reconnue par l'Aménageur en particulier à l'occasion d'une transaction.

De/ 

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 – INTERETS MORATOIRES

Toutes sommes dues par le Concédant à l'Aménageur comme toute somme due par ce dernier au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du présent traité de concession d'aménagement, qui ne seraient pas réglées à l'échéance, porteraient automatiquement intérêts dans les conditions prévues par le décret n°2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique.

ARTICLE 27 – PENALITES

27.1. En cas de faute commise par l'une des Parties ou de mauvaise exécution du présent traité de son fait, son cocontractant pourra demander réparation de son préjudice devant le juge administratif.

27.2. La partie fautive supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers en cas de faute commise dans l'exécution de ses missions.

27.3. Lorsque l'Aménageur ne produira pas, dans le délai imparti, les documents prévus aux articles 19.4 et 20, après mise en demeure restée infructueuse et en l'absence de tout cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 500 euros HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant, et imputé sur les charges de l'Aménageur.

27.4. Il est précisé qu'en cas de faute d'une particulière gravité de l'une ou l'autre des parties, la partie lésée s'en remettra au juge administratif aux fins de mise en œuvre d'une mesure de résiliation, après tentative de règlement amiable du différend (cf. article 34).

ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

28.2. L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, sauf accord exprès du Concédant, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 29 – ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités. Ces dépenses sont imputées au bilan de l'opération.

Le Concédant devra également justifier de sa couverture d'assurance au titre des ouvrages et équipements qui lui seront cédés ou remis.

ARTICLE 30 – CESSIION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

30.1. Toute cession totale ou partielle du présent traité de concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, requiert l'accord exprès des Parties et est formalisé par avenant.

Ja/ (M)

30.2. Faute pour l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute du présent traité.

ARTICLE 31 – DOMICILIATION BANCAIRE

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur seront versées au compte ouvert à cet effet dont l'Aménageur communiquera les références immédiatement après la notification du présent traité.

ARTICLE 32 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDEANT

Pour l'exécution du présent traité, la commune de DRANCY désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner son accord sur les avant-projets et projets d'exécution et sur les remises d'ouvrages.

ARTICLE 33 – INTERPRETATION

En cas de nullité d'une clause du présent traité, 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 ruinait l'équilibre voulu par les Parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 34 – PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTS

34.1. Les Parties s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent traité.

34.2. En cas de différend persistant, survenant en dehors de la mise en œuvre de l'article 24, c'est-à-dire non-résolu depuis trois mois à compter de la notification par l'une des Parties de l'existence d'un différend, les Parties désignent conjointement un expert indépendant, qui sera chargé d'émettre un avis sur le différend.

A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert indépendant, dans un délai de 30 jours à compter de l'expiration du délai susvisé, ce dernier est désigné par le Président du Tribunal administratif de MONTREUIL, à la requête de la partie la plus diligente, en application de l'article R.532-1 du Code de Justice Administrative.

34.3. L'expert indépendant peut demander aux Parties la communication, dans les plus brefs délais, de tout document ou pièce utiles à l'analyse du différend.

L'expert indépendant doit émettre son avis dans un délai maximum de deux mois à compter de sa désignation, ce délai pouvant être ramené à quinze jours en cas d'urgence.

La saisine de l'expert indépendant ne saurait, en tout état de cause, avoir pour effet de délier l'Aménageur de ses obligations au titre du présent traité.

34.4. A défaut de conciliation entre les Parties à l'issue de cette procédure, ou à défaut d'avis émis par l'expert dans les délais qui lui sont impartis, les différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent traité peuvent être portés par la partie la plus diligente devant le Tribunal administratif de MONTREUIL.

su/ 

ARTICLE 35 – LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution du traité, qui ne trouverait pas de résolution amiable, relèverait de la compétence du Tribunal administratif de MONTREUIL.

Fait à DRANCY, le 1^{er} juillet 2016

En cinq exemplaires originaux

Pour la commune de DRANCY



Pour l'Aménageur

VILLES & PROJETS
SNC au capital de 1.500 €
19 rue de Vienne - TSA 50029
75801 Paris cedex 08
Tél. 01 85 55 10 00
RCS Paris 409 260 775

