



RECU EN PREFECTURE

Le 15 décembre 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20221208-D00700010-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 15/12/2022

Séance du 8 décembre 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 1^{er} décembre 2022, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon en présentiel

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n° 2 incluse), M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR (à compter de la question n° 6), M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 3), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 34), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question n° 7 incluse), M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 7), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR (jusqu'à la question n° 6 incluse), Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 6), M. Nathan SOURISSEAU, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 6 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Annaïck CHAUVET

Étaient absents :

Mme Marie ETEVENARD, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, Mme Myriam LEMERCIER, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Maxime PIGNARD, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO

Procurations de vote :

Mme Elise AEBISCHER à M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n° 3), Mme Frédérique BAEHR à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Guillaume BAILLY à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 2 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 33 incluse), M. Cyril DEVESA à Mme Fabienne BRAUCHLI (à compter de la question n° 8), Mme Marie ETEVENARD à Mme Annaïck CHAUVET, Mme Valérie HALLER à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 6 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Claudine CAULET, Mme Myriam LEMERCIER à Mme Christine WERTHE, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. Abdel GHEZALI (à compter de la question n° 7), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Benoît CYPRIANI, M. Maxime PIGNARD à M. Ludovic FAGAUT, M. Anthony POULIN à M. François BOUSSO, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Pascale BILLEREY, M. André TERZO à M. Christophe LIME, Mme Claude VARET à Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 7).

OBJET : 07. Projet urbain St-Jacques Arsenal - Concession d'aménagement confiée à la SPL Territoire 25

Délibération n° 2022/007000

Projet urbain St-Jacques Arsenal Concession d'aménagement confiée à la SPL Territoire 25

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Maire

Rapport présenté par M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

| | Date | Avis |
|-----------------|------------|-------------------|
| Commission n° 2 | 22/11/2022 | Favorable unanime |

Résumé :

La Ville de Besançon accompagne le CHU dans la cession programmée du site Saint-Jacques Arsenal depuis l'initiation du déménagement de son activité vers le site Jean Minjot en 2012. Elle a mené pour cela les études urbaines nécessaires pour se rapprocher de l'organisation d'une opération d'aménagement de centre-ville, en a traduit les principes et prescriptions dans les conditions accompagnant la consultation d'opérateurs menée par le CHU, les a intégrés dans le PSMV du Centre Ancien pour ajuster le droit des sols et s'est rendue propriétaire du foncier dévolu aux espaces publics dont elle assurera l'aménagement.

Aujourd'hui, le CHU constate la caducité de la promesse de vente consentie à l'opérateur lauréat de sa consultation sur le périmètre de Saint-Jacques. La Ville souhaite se saisir de l'opportunité de mener une véritable opération d'aménagement public de centre-ville, en intervenant sur un périmètre étendu à l'Arsenal, en maîtrisant la programmation ainsi que le calendrier de réalisation et en l'inscrivant résolument dans la transition écologique et sociale. Il est par conséquent proposé de confier une concession d'aménagement à la Société Publique Locale Territoire 25 pour assurer l'acquisition du site au CHU, conduire les expertises nécessaires et assumer la maîtrise d'ouvrage de la mise en œuvre du projet urbain Saint-Jacques Arsenal dont le périmètre figure en annexe. Le présent rapport décline les principaux engagements contenus dans la convention ci-jointe.

Préambule

La mutation du site Saint-Jacques Arsenal a été engagée dans le cadre du plan Hôpital 2000. A partir de 2001, le CHU a fait savoir qu'il libèrerait à terme l'ensemble du site Saint-Jacques dont il est intégralement propriétaire et environ la moitié du site de l'Arsenal, l'autre moitié étant propriété de l'Etat avec l'Université comme affectataire.

Tant la situation que l'histoire font de la reconversion de ce site un enjeu majeur pour la Ville de Besançon au titre de l'extension de son centre-ville.

Dans le cadre de sa compétence en urbanisme et compte tenu de l'ambition de conforter l'enseignement supérieur, de développer l'attractivité territoriale, de créer un nouveau quartier, la Ville de Besançon a souhaité s'associer au CHU pour mettre en place les conditions de la réussite de la reconversion urbaine du site et de sa valorisation pour le CHU.

Des études successives urbaines, techniques, programmatiques et juridiques ont été conduites permettant de définir les grandes lignes d'un projet urbain fixant des « invariants » de façon partenariale avec le CHU et les services de l'Etat. En parallèle, une concertation préalable avec le public était engagée (réunions publiques, ateliers, évènements...). Le bilan de cette concertation a été présenté au Conseil Municipal du 27 juin 2019.

Par suite, le Conseil Communautaire a adopté par délibération du 4 mars 2020 une modification n° 2 du PSMV pour introduire des Orientations d'Aménagement et de Programmation, guider les éléments de programme et ajuster les prescriptions réglementaires. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Saint-Jacques Arsenal » définissent les principes d'aménagement du site traduits dans un schéma d'aménagement.

L'enjeu appelle également une démarche intégrant les objectifs d'une transition écologique et de développement durable transcrite d'une part dans des mesures concrètes notamment en matière de mobilités tous modes et de desserte énergétique et d'autre part, dans une programmation présentant une offre diversifiée en matière de logement contribuant à un parcours résidentiel et à l'ancrage des familles au cœur de l'agglomération, en accompagnement de fonctions urbaines de proximité et métropolitaines (services, commerces, équipements...).

En 2007, l'évaluation établie par France Domaine pour le site Saint-Jacques Arsenal (41 M€) ne permettait pas économiquement de réaliser une opération publique d'aménagement sur l'ensemble du site. Dès lors, le CHU de BESANCON a organisé un processus de cession réduit au Site Saint-Jacques, sous forme d'un appel à projets privé et la Ville s'est orientée vers une maîtrise publique des espaces publics.

Plus précisément, la Ville a assuré cette maîtrise foncière par :

- le détachement et la cession d'une emprise foncière le long de l'avenue du 8 mai 1945 pour l'implantation de l'équipement communautaire LA GRANDE BIBLIOTHEQUE, construite sous la maîtrise d'ouvrage de Grand Besançon Métropole ;
- un transfert de domanialité au profit de la Ville assurant la maîtrise de l'aménagement d'un futur jardin central s'étendant jusqu'au Doubs, ainsi que la rénovation et la mise en valeur de la Cour d'Honneur.

Le processus de cession au profit de l'opérateur immobilier retenu n'a pu aller à son terme.

Dès lors que la puissance publique s'était déjà assuré une maîtrise foncière partielle de la propriété du CHU de BESANCON et qu'elle avait défini et encadré règlementairement ce projet urbain, la Ville souhaite aujourd'hui mettre en œuvre une opération publique pour l'opération Saint-Jacques Arsenal qui lui permettra d'en maîtriser les objectifs, la programmation et le calendrier.

Considérant la spécificité et la complexité de cette opération, notamment de son phasage opérationnel, il est proposé de concéder cet aménagement à la SPL Territoire 25.

Les éléments essentiels de ce contrat (Annexe 1 du rapport), ainsi que les modalités et conditions d'exercice essentielles de cette concession sont développés ci-après :

I - Identité de l'attributaire de la concession : la Société Publique Locale Territoire 25

Dans sa séance du 7 juillet 2011, le Conseil Municipal a délibéré sur la constitution et sa prise de participation à la SPL Territoire 25. Les statuts de cette société, créée le 4 novembre 2011, lui permettent à la demande des Collectivités Territoriales actionnaires, de mener notamment « *l'exercice d'activités d'études, de réalisation, de commercialisation, d'administration, d'animation et de gestion pour des opérations d'aménagement foncier et des opérations de construction d'immeubles à usage d'habitation, de bureaux, de locaux commerciaux ou industriels destinés à la vente ou à la location* ».

Il s'agit d'un outil d'intervention avec lequel la collectivité peut contracter librement, sans mesure de publicité et de mise en concurrence préalable, dans la mesure où la conclusion du traité de concession bénéficie de l'exception de quasi-régie (dite « in house »).

II - Objet de la concession et missions confiées à l'aménageur

La collectivité concède à la SPL Territoire 25 la réalisation de l'opération d'aménagement du site Saint-Jacques - Arsenal pour une superficie d'environ 6 hectares dans un périmètre figuré en annexe 3 de la concession et pour une durée de dix années.

Outre l'acquisition des biens immobiliers du CHU et la revente des lots cessibles, l'Aménageur aura en charge, avant l'engagement de la phase opérationnelle, la réalisation d'études et investigations complémentaires portant notamment sur le coût de la mise en place d'un réseau de chaleur pour assurer

la desserte énergétique (« le réseau de chaleur ») et la création d'un parking mutualisé (« la centrale de mobilité »).

L'affermissement du bilan prévisionnel interviendra après l'établissement des conclusions d'investigations et de la stabilisation de la programmation, des équipements indispensables et de la réceptivité des lots. Leurs résultats conduiront à la conclusion d'un avenant.

L'aménageur aura également en charge le pilotage de l'opération d'aménagement, la mise en état et l'aménagement des sols, la réalisation des infrastructures.

L'aménagement comprend notamment des travaux de voirie, de réseaux, ouvrages et d'espaces libres à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre. Ces travaux seront réalisés dans le cadre de la concession et dans le respect des conditions financières établies au bilan prévisionnel d'aménagement.

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel des constructions mixtes, à prédominance logements, portant sur 51 000 m² de surface de plancher.

Il devrait permettre la construction d'environ 36 000 m² de surface de plancher de logements de tous types (logements privés en accession classique, logements à prix abordable, logements publics) ainsi que la construction, commerces, services, hôtel, résidences dont les surfaces restent à préciser.

L'accent sera mis dès le début de la concession sur la mise en œuvre d'un urbanisme transitoire permettant aux bisontines et aux bisontins de percevoir rapidement ce que pourra être le projet urbain Saint-Jacques Arsenal.

III - Eléments financiers de la concession

1 - Bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel d'opération est équilibré en recettes et en dépenses nouvelles à hauteur de 52 222 225 € HT

Ce bilan prévisionnel (voir ci-dessous) comprend une participation de la Ville à l'opération de 15 322 625 €.

Le bilan comprend également le rachat des espaces publics réalisés par l'aménageur pour un montant de 3 000 000 €.

Bilan prévisionnel en K€ HT

| Dépenses (en K€ HT) | | Recettes (en K€ HT) | |
|--|-------------------|--|-------------------|
| ETUDES | 300 K € | CHARGES FONCIERES | 19 775 K € |
| MAITRISE FONCIERE | 14 150 K € | | |
| REHABILITATION BATIMENTS PATRIMONIAUX | 1 657 K € | | |
| MISE EN ETAT DES SOLS | 8 958 K € | | |
| TRAVAUX D'AMENAGEMENT | 1 150 K € | | |
| CENTRALE DE MOBILITE | 10 125 K € | CENTRALE DE MOBILITE | 10 125 K € |
| RESEAU DE CHALEUR ET SA PRODUCTION D'ENERGIE | 4 000 K € | RESEAU DE CHALEUR ET SA PRODUCTION D'ENERGIE | 4 000 K € |
| ESPACES PUBLICS | 3 000 K € | ESPACES PUBLICS | 3 000 K € |
| COMMUNICATION | 300 K € | | |
| URBANISME TRANSITOIRE | 700 K € | PARTICIPATION COLLECTIVITE | 15 322 K € |
| FRAIS GENERAUX | 850 K € | | |
| FRAIS FINANCIERS | 2 921 K € | | |
| REMUNERATION CONCESSIONNAIRE | 2 955 K € | | |
| ALEAS GENERAUX | 1 156 K € | | |
| | | | |
| Total Dépenses (en K€ HT) | 52 222 K € | Total Recettes (en K€ HT) | 52 222 K € |

2. Rémunération du concessionnaire

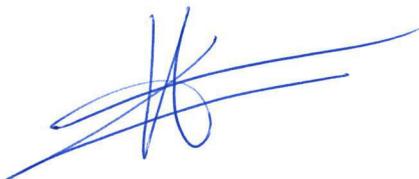
La rémunération du concessionnaire se décompose comme suit :

- **au titre des études**, l'aménageur percevra 60 K€ (liées à la centrale de mobilité et au réseau de chaleur),
- **au titre des missions de pilotage** du projet et de la coordination générale de l'opération, la Société aura droit à :
 - une rémunération forfaitaire de 65 k€ HT pour la mission d'acquisition du foncier du CHU,
 - une rémunération forfaitaire annuelle sur la durée de la convention soit un montant prévisionnel total de 790 K€ HT,
 - une rémunération proportionnelle de 5 % assise sur les dépenses HT de l'opération (hors acquisitions, centrale de mobilité, réseau de chaleur, rémunération de l'aménageur et aléas généraux), soit un montant prévisionnel de 991 K€ HT conformément au bilan prévisionnel,
- **au titre des tâches de commercialisation** et de suivi des ventes, l'Aménageur percevra une rémunération ferme assise sur un taux de 3 % sur les montants HT fixés dans les actes de cessions. Cette rémunération ferme au taux de 3 % sera accompagnée d'une rémunération à la performance assise sur la commercialisation. Elle reposera sur un taux de 2 % et sur des critères d'évaluations précisés à la signature de l'avenant.

A l'unanimité des suffrages exprimés (14 abstentions), le Conseil Municipal :

- attribue à la Société Publique Locale Territoire 25 la concession d'aménagement du projet urbain Saint-Jacques Arsenal, selon les modalités et conditions définies au projet de convention de concession d'aménagement annexé,
- autorise Mme la Maire, ou son représentant, à signer la convention de concession d'aménagement.

La Secrétaire de séance,



Annaïck CHAUVET,
Adjointe

Pour extrait conforme,

La Maire,



Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Pour : 41

Contre : 0

Abstentions* : 14

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.



VILLE DE BESANCON

SPL TERRITOIRE 25

CONCESSION D'AMENAGEMENT

SAINT-JACQUES ARSENAL

AMENAGEMENT

CONCLUE ENTRE

LA VILLE DE BESANCON, représenté par Madame Anne VIGNOT, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date du 8 décembre 2022 ;

Ci-après dénommé par les mots « La Ville de BESANCON » ou « le Concédant », ou « la Ville »

d'une part

ET

La SOCIETE TERRITOIRE 25, Société Publique Locale au capital de 2 027 600 €, dont le siège social et les bureaux sont situés 6 rue Louis Garnier à Besançon, inscrite au Registre du Commerce de Besançon sous le numéro 539 426 114, représentée par Denis LEROUX, en vertu des pouvoirs qui lui ont été attribués à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 21 septembre 2021.

Ci-après dénommée « la Société » ou « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur ».

d'autre part

LA VILLE DE BESANCON et **La SOCIETE TERRITOIRE 25** étant qualifiées ensemble « Les Parties » ou individuellement « La Partie ».

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------------------------|
| <u>CONCLUE ENTRE</u> | 2 |
| <u>LA COLLECTIVITE</u> | 2 |
| <u>LA SOCIETE TERRITOIRE 25</u> | 2 |
| <u>EXPOSE</u> | 6 |
| <u>PARTIE I : MODALITES PREALABLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> | 10 |
| <u>ARTICLE 1- OBJET DE L'OPERATION</u> | 10 |
| <u>ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE</u> | 11 |
| <u>ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DU CONCEDANT</u> | 14 |
| <u>ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> | 15 |
| <u>ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS</u> | 15 |
| <u>ARTICLE 6 - ASSURANCES</u> | 15 |
| <u>ARTICLE 7 - MANAGEMENT DU PROJET</u> | 15 |
| <u>PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> | 16 |
| <u>ARTICLE 8 – CONTENU DE LA PHASE D'ETUDES ET D'INVESTIGATIONS COMPLEMENTAIRES</u> | 17 |
| <u>ARTICLE 9 – MODALITES D'ACQUISITION DES IMMEUBLES</u> | 16 |
| 9.1 - <u>SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES</u> | |
| 9.2 - <u>MAITRISE FONCIERE EN DEHORS DU PERIMETRE DE L'OPERATION</u> | |
| <u>ARTICLE 10 – MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE</u> | 16 |
| <u>ARTICLE 11 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION</u> | 18 |
| <u>ARTICLE 12 - INDEMNITES AUX TIERS</u> | 18 |
| <u>ARTICLE 13 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES</u> | 19 |
| <u>ARTICLE 14 - SUBVENTIONS</u> | 21 |
| <u>ARTICLE 15 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION</u> | 21 |
| <u>ARTICLE 16 – REMISE DES OUVRAGES</u> | 19 |
| <u>ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES OUVRAGES</u> | 20 |
| <u>PARTIE III MODALITES FINANCIERES ET FISCALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| <u>ARTICLE 18 - FINANCEMENT DES OPERATIONS</u> | 23 |

| | |
|--|-----------|
| <u>18-1 FINANCEMENT DES CHARGES DE L'OPERATION</u> | 23 |
| <u>18-2 PARTICIPATION DE LA VILLE DE BESANCON AU COUT DE L'OPERATION</u> | 24 |
| 18-2-1 MONTANT ET DECOMPOSITION DE CETTE PARTICIPATION | 21 |
| 18-2-2 EVOLUTION DE LA PARTICIPATION..... | 22 |
| <u>18-3 LES MODALITES DE COUVERTURE D'UN BESOIN DE TRESORERIE PROVISoire :</u> | 22 |
| 18-3-1 PHASE D'ETUDES | 22 |
| 18-3-2 PHASE OPERATIONNELLE | 23 |
| <u>18-4 MODALITES DE GESTION DE LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u> | 23 |
| <u>ARTICLE 19 - COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS D'ACTIVITE</u> | 25 |
| <u>ARTICLE 20 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES</u> | 26 |
| <u>ARTICLE 21 - GARANTIE DES EMPRUNTS</u> | 27 |
| <u>ARTICLE 22 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE</u> | 28 |
| 22-1 - POUR LES MISSIONS INHERENTES A L'AMENAGEMENT DE L'OPERATION | 28 |
| 22-2 - POUR LES TACHES DE COMMERCIALISATION ET DE SUIVI DES VENTES : | 26 |
| 22-3 - POUR LA CLOTURE DE L'OPERATION | 27 |
| 22-4 - REVISION | 29 |
| 22-5 - ADAPTATIONS EVENTUELLES | 29 |
| <u>PARTIE IV LA FIN DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> .. ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. | |
| <u>ARTICLE 23 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL</u> | 30 |
| <u>ARTICLE 24 - RESILIATION</u> | 30 |
| 24-1 - RESILIATION SIMPLE..... | 31 |
| 24-2 - RESILIATION POUR FAUTE | 31 |
| 24-3 - AUTRES CAS DE RESILIATION | 31 |
| <u>ARTICLE 25 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION</u> | 32 |
| <u>ARTICLE 26 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION</u> | 34 |
| 26-1 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET IMPUTATION CORRESPONDANTE | 34 |
| 26-2 - ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT..... | 34 |
| 26-3 - SOLDE D'EXPLOITATION | 36 |
| 26-4 - SOLDE DES FINANCEMENTS | 36 |
| 26-5 - INDEMINITES POUR CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT : | 34 |
| 26-5.1 EN CAS DE RESILIATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR UNE AUTRE CAUSE | |

| | |
|--|-----------|
| QUE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE DE L'AMENAGEUR..... | 34 |
| 26-5.2 EN CAS DE RESILIATION POUR LIQUIDATION JUDICIAIRE DE L'AMENAGEUR..... | 34 |
| 26-5.3 EN CAS DE RESILIATION POUR FAUTE PREVUE A L'ARTICLE 24.2..... | 34 |
| 26-6 - MODALITES DE REGLEMENT..... | 34 |
| <u>PARTIE V DISPOSITIONS DIVERSES</u> | 35 |
| <u>ARTICLE 27 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION</u> | 36 |
| <u>ARTICLE 28 - INTERETS MORATOIRES</u> | 37 |
| <u>ARTICLE 29 - PENALITES</u> | 37 |
| <u>ARTICLE 30 – DOMICILIATION BANCAIRE</u> | 36 |
| <u>ARTICLE 31 - INTERPRETATION</u> | 36 |
| <u>ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT</u> | 38 |
| <u>ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES</u> | 38 |
| <u>ARTICLE 34 – LISTE DES ANNEXES</u> | 38 |

ANNEXE

EXPOSE

1.

Le CHU de BESANCON est historiquement implanté au cœur de Besançon sur deux ilots urbains situés :

- D'une part, entre les rues Girod de Chantrans et de l'Orme de Chamars, la Place Saint-Jacques et l'avenue du 8 mai 1945 (ci-après « Site Saint-Jacques ») ;
- D'autre part, un ensemble de bâtiments, bordé par la rue Nodier et la place St Jacques, le Séminaire et la place des Droits de l'homme (ci-après « Site Arsenal ») (**Annexe 1 : photographie aérienne Saint-Jacques Arsenal**).

Les Sites Saint-Jacques et Arsenal représentent ensemble environ 7,3 hectares, sur les 1022 hectares de la Boucle (soit 6 %).

Dans le cadre des regroupements hospitaliers initiés lors du lancement national des plans hôpitaux, le CHU de BESANÇON, qui occupait deux sites, a décidé de transférer son activité de centre-ville sur le site Jean Minjoz situé en périphérie de la Ville de Besançon.

Il a en conséquence été décidé de la cession des sites Saint-Jacques et Arsenal.

2.

Le Site Saint-Jacques accueille l'hôpital Saint-Jacques de Besançon qui est constitué d'un ensemble de bâtiments construit entre le XVIème siècle et le XVIIIème pour les bâtiments les plus patrimoniaux bénéficiant d'inscriptions et classements au titre des monuments historiques ainsi que des bâtiments XIXème et XXème dont certains bénéficient de protection au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Sa forme ouverte en U sur cours ses arcades et ses galeries à rez-de-chaussée lui confère une singularité architecturale.

L'hôtel Montmartin qui lui a été rattaché tardivement date du XVIème est situé à une extrémité du site et enclavé. La chapelle du Refuge, de l'architecte Nicolas Nicole, joyaux baroque, date du milieu XVIIIème. Le site est bordé par la rue Girod de Chantrans, la rue du 8 mai, la place St Jacques, la rue de l'Orme de Chamars ainsi que par le collège Victor Hugo.

L'Arsenal est un ensemble de bâtiments du XIXème situé face au site Saint-Jacques. Sur les huit bâtiments, trois appartiennent au CHU, (**Annexe 2 : Identification des immeubles appartenant au CHU**).

3.

Tant la situation que l'histoire font de la reconversion de ce site un enjeu majeur pour la Ville de Besançon au titre de l'extension de son centre-ville.

Dans le cadre de sa compétence en urbanisme et compte tenu de l'ambition de conforter l'enseignement supérieur, de développer l'attractivité territoriale, de créer un nouveau quartier, la ville de Besançon a souhaité s'associer au CHU pour mettre en place les conditions de la réussite de la reconversion urbaine du site et de sa valorisation pour le CHU.

Des études successives urbaines, techniques, programmatiques et juridiques ont été conduites permettant de définir les grandes lignes d'un projet urbain fixant des « invariants » de façon partenariale avec le CHU et les services de l'Etat. En parallèle, une concertation préalable avec le public était engagée (réunions publiques, ateliers, événements...). Le bilan de cette concertation a été présenté au conseil municipal du 27 juin 2019.

Par suite, le Conseil Communautaire a adopté par délibération du 4 mars 2020 une modification n° 2 du PSMV pour introduire des Orientations d'Aménagement et de Programmation, guider les éléments de programme et ajuster les prescriptions réglementaires. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Saint-Jacques Arsenal » définissent les principes d'aménagement du site traduits dans un schéma d'aménagement.

L'enjeu appelle également une démarche intégrant les objectifs d'une transition écologique et de développement durable transcrite d'une part dans des mesures concrètes notamment en matière de mobilités tous modes et de desserte énergétique et d'autre part, dans une programmation présentant une offre diversifiée en matière de logement contribuant à un parcours résidentiel et à l'ancrage des familles au cœur de l'agglomération, en accompagnement de fonctions urbaines de proximité et métropolitaines (services, commerces, équipements...).

En 2007, l'évaluation établie par France Domaine pour le site Saint-Jacques Arsenal (41M€) ne permettait pas économiquement de réaliser une opération publique d'aménagement sur l'ensemble du site. Dès lors, le CHU de BESANCON a organisé un processus de cession réduit au Site Saint-Jacques, sous forme d'un appel à projets privé et la Ville s'est orientée vers une maîtrise publique des espaces publics.

Plus précisément, la Ville a assuré cette maîtrise foncière par :

- le détachement et la cession d'une emprise foncière le long de l'avenue du 8 mai 1945 pour l'implantation de l'équipement communautaire LA GRANDE BIBLIOTHEQUE, construite sous la maîtrise d'ouvrage de Grand Besançon Métropole ;
- un transfert de domanialité au profit de la Ville assurant la maîtrise de l'aménagement d'un futur jardin central s'étendant jusqu'au Doubs, ainsi que la rénovation et la mise en valeur de la Cour d'Honneur.

Le processus de cession au profit de l'opérateur immobilier retenu n'a pu aller à son terme.

Dès lors que la puissance publique s'était déjà assuré une maîtrise foncière partielle de la propriété du CHU de BESANCON et qu'elle avait défini et encadré règlementairement ce projet urbain, la Ville souhaite aujourd'hui mettre en œuvre une opération publique pour l'opération Saint-Jacques Arsenal qui lui permettra d'en maîtriser les objectifs, la programmation et le calendrier.

4.

Au regard de ce qui précède, et eu égard aux objectifs et enjeux de l'opération d'aménagement, la Ville de Besançon a décidé de se rapprocher de la Société Publique Locale Territoire 25, dont elle est actionnaire, pour lui confier la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le cadre du présent traité de concession, étant précisé que le Concédant étant actionnaire de la SPL Territoire 25, la conclusion de ce traité bénéficie de l'exception de quasi-régie (dite « *in house* »).

Le présent traité de concession a donc pour objet de déterminer et d'organiser la mission confiée à la SPL Territoire 25 par la Ville de Besançon et par là même se donner toute faculté pour mettre en œuvre le principe du contrôle analogue propre aux sociétés publiques locales et ainsi exercer son contrôle constant sur le déroulement et la mise en œuvre du projet.

5.

Ainsi que le rappelle le règlement intérieur de l'Aménageur, les modalités et organes de gouvernance et de contrôle de la Société et des opérations sont validées par le Comité d'Engagement et de Suivi et acceptées par le Conseil d'Administration en cours de réalisation.

Au-delà du Comité d'Engagement et de Suivi qui prépare la décision du Conseil d'Administration appelé à valider l'engagement de la Société dans le projet, le Comité d'Engagement et de Suivi veillera à la bonne application du contrat, suivant les résultats des actions mises en œuvre. Le cas échéant, il pourra être source de propositions en matière d'adaptations nécessaires à l'opération.

6.

Les échanges entre les Parties préalables à la signature du traité de concession ont fait émerger le caractère impératif de l'engagement d'études techniques, économiques et juridiques sur deux équipements jouant un rôle central dans la conception du projet :

- La construction d'un ouvrage de superstructure affecté au stationnement (ci-après « la Centrale de Mobilité ») ;

- La mise en place d'un réseau de chaleur permettant d'assurer une desserte énergétique collective par énergie renouvelable (ci-après « le Réseau de Chaleur »).

Si des études ont d'ores et déjà été restituées et sont prises en compte dans le périmètre du présent contrat, des investigations, analyses et productions supplémentaires sont indispensables pour affermir, adapter ou écarter des hypothèses techniques, juridiques et économiques.

En conséquence, il est convenu que, sans remettre en cause le caractère exécutoire de la concession d'aménagement dès la notification du contrat signé à l'Aménageur, la conduite de l'opération d'aménagement soit distinguée en deux phases :

- Dans un premier temps, le lancement et la poursuite d'études complémentaires indispensables à l'affermissement des hypothèses ayant conduit à l'établissement du bilan prévisionnel, notamment au titre de la Centrale de Mobilité et du Réseau de Chaleur (« PARTIE I : Modalités préalables de la concession d'aménagement ») ;
- Dans un second temps, l'analyse du résultat des études menées, pour apprécier leur impact sur la programmation globale, les équipements à réaliser par l'Aménageur et les incidences sur les obligations respectives des Parties (« PARTIE II : Modalités opérationnelles de la concession d'aménagement »).

ANNEXE

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I : MODALITES PREALABLES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1- Objet de l'opération

La présente concession a pour objet la réalisation de l'opération d'aménagement **Saint-Jacques Arsenal**, située sur le territoire de la Ville de Besançon.

Cette opération s'inscrit dans le périmètre figurant sur le plan joint en **annexe 3** des présentes.

Le choix du périmètre répond à l'objectif d'imprimer une ambition de projet urbain qualitatif, inscrit dans la transition écologique, respectueux de l'histoire et des ensembles monumentaux des Sites Saint-Jacques et Arsenal. Il intègre les parcelles foncières dont le CHU de BESANCON s'est déjà départi auprès de Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon, la Place Saint-Jacques et une emprise intégrant des espaces publics et les stationnements aériens et en ouvrage aux abords de la mairie.

Ce périmètre doit concourir à la fois à assurer une unicité de conception des espaces publics et à favoriser la recherche de solutions optimales en matière de stationnement et de desserte énergétique.

L'Aménageur réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux et équipements d'infrastructures concourant à la mise en état des sols de telle sorte que puissent être cédés les droits et biens immobiliers dont la vente dont le montant correspond aux recettes de cession imputées au bilan prévisionnel d'opération repris en **annexe 4**.

Le programme global de construction correspond à titre prévisionnel à environ 51.000 m² de surface de plancher (SDP), correspondant tant à des surfaces nouvelles qu'à des surfaces rénovées de bâtiments existants.

La surface globale de 51.000 m² intègre environ 8.500 m² de surfaces autres que de l'hébergement permanent (commerces, services, hôtellerie) 3 000 m² de résidences et 3.000 m² d'espaces et constructions qui pourront avoir une vocation temporaire dans le cadre d'une démarche « *d'urbanisme transitoire* » ayant pour objectif d'assurer l'animation des espaces en attente d'une affectation définitive en lien avec les aspirations des habitants (**Annexe 5** : programme global des constructions).

L'hébergement recouvre à titre prépondérant du logement développé à la fois au sein des monuments historiques du Site Saint-Jacques et au sein de programmes neufs. Les programmes de logements intégreront une portion de logements abordables par des prix de vente maîtrisés et les différentes catégories de logements sociaux (**20%**).

Les missions du concessionnaire pour mener à bien ce programme d'aménagement sont détaillées à l'article 2 ci-dessous et au sein de la Partie II « MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ».

Au-delà, si pour quelle que cause que ce soit, ces éléments venaient à être remis en cause du fait du concédant ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte des modifications à apporter et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel de l'opération concédée.

ARTICLE 2 - Missions du concessionnaire

Au titre des modalités préalables, la mission du concessionnaire consiste à acquérir les biens immobiliers du CHU de Besançon dont celui-ci n'entend pas conserver la propriété sur les Sites Saint-Jacques et Arsenal puis à revendre les lots cessibles selon les éléments de programme convenus.

Avant d'engager la phase opérationnelle, différentes hypothèses et objectifs doivent être affinés et expertisés (coût de rénovation des immeubles Monuments Historiques, conception et modèle économique de la création d'un ouvrage de stationnement mutualisé, desserte énergétique...).

Pour ce faire, Territoire 25 est autorisé à imputer au bilan de l'opération et à utiliser les études que l'Aménageur commandera ou celles dont il récupérera la propriété (**Annexe 6**).

L'Aménageur réalisera des études et investigations complémentaires afin d'affermir le bilan prévisionnel d'opération et le programme global des constructions. Leur résultat conduira le cas échéant les Parties à conclure un avenant et à réévaluer la participation évoquée à l'article 18-2-2.

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

2.1. Procéder à toutes études et investigations nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet

En vue d'un affermissement des grands principes de la concession d'aménagement et d'une validation complémentaire des missions dévolues à l'Aménageur et des équilibres du bilan prévisionnel, les études porteront notamment sur :

- La construction d'un ouvrage de superstructure affecté au stationnement (ci-après « la Centrale de Mobilité ») : validation de la programmation (usages / jauge) ; choix techniques (superstructure/infrastructure), localisation, hypothèses de montage sur un plan juridique et économique en investissement et en exploitation, solutions de satisfaction des besoins à titre transitoire au sein ou à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement...

- La mise en place d'un réseau de chaleur permettant d'assurer une desserte énergétique collective par énergie renouvelable (ci-après « le Réseau de Chaleur ») : identification des sources et gisements d'énergies mobilisables (ENR, solutions mixtes), périmètre de la solution de desserte (extension d'un réseau local existant / création d'une nouvelle boucle), identification des ensembles immobiliers et équipements publics éventuellement raccordables au-delà des bâtiments rénovés et construits en exécution de la concession d'aménagement, identification des périmètres possibles et pertinents au regard des possibles porteurs de projet en investissement et en exploitation (franchissement du Doubs), identification des solutions transitoires possibles...

De manière générale, l'Aménageur devra procéder à toutes études nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet, et notamment :

- L'accompagnement et l'assistance de la Collectivité dans la démarche d'échange et de sollicitation avec la population,
- Les études et diagnostics de dépollution et démolition,
- Les études environnementales (étude d'impact, DLE...) et toutes démarches administratives inhérentes,
- Les études géotechniques,
- Les études nécessaires à la délivrance des autorisations d'urbanisme,
- Les études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux d'infrastructures primaires et la voirie d'accès,
- le montage et l'accompagnement des demandes de financements (cofinancement, ...),
- la collaboration avec les opérateurs immobiliers déjà identifiés et ceux susceptibles d'intervenir sur cette opération.
- La vérification de l'adéquation technique entre le cahier des charges des acquéreurs immobiliers et le plan guide, dans le respect du CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Patrimoniales et Environnementales) qu'il aura élaboré en relation avec la collectivité ;
- L'élaboration des documents d'accompagnement des ventes (Cahier des charges de cession de terrain et Cahier des limites des prestations techniques),
- La validation du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devant être sollicité par l'opérateur immobilier.
- Et toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.

Ces études pourront être confiées à des tiers, à charge de l'opération. L'Aménageur aura pour mission d'accompagner le choix des prestataires de ces études, d'en assurer le suivi et la coordination.

2.2. Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, seraient utiles ou nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération. Pour ce faire : réaliser les démarches préalables à mener nécessaires à la définition précise du périmètre et des modalités d'acquisitions, contractualiser avec le CHU de BESANCON et procéder aux démolitions de bâtiments existants nécessaires pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

La cession par le CHU de BESANCON des biens mobiliers protégés et classés pourra conduire à un transfert de propriété au profit de la Ville de Besançon ou d'une autre personne morale de droit public.

2.3. Constituer les dossiers de subventions en concertation avec le concédant et les organismes financeurs et partenaires éventuels, signer les conventions correspondantes, en assurer le suivi et la gestion financière, constater l'encaissement des sommes versées à ce titre sur le compte de l'opération. Au-delà des subventions déjà identifiées, assurer une veille sur les appels à projet, rechercher toutes subventions permettant de faire baisser la participation du concédant en concertation avec le concédant et les organismes financeurs et partenaires éventuels.

2.4. Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

2.5. Céder les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la collectivité aux clauses et conditions du cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

2.6. Assurer le pilotage de l'opération d'aménagement : l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de

trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,

- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

ARTICLE 3 – Engagement du concédant

Le concédant s'engage tant au titre des modalités préalables que des modalités opérationnelles pour sa part, à :

3.1. Mettre en œuvre les procédures nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement concédée ;

3.2. Accompagner l'Aménageur en vue de recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 16 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement,

- Accompagner l'Aménageur en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération et relevant de sa compétence ;
- Céder ou mettre à disposition de l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire et qui sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, dont la maîtrise d'ouvrage n'est pas confiée à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement ; L'Aménageur pourra demander au concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels,
- En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- Prononcer la clôture de l'opération et procéder à sa liquidation dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4 – Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le concédant la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

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

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

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

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus, en raison notamment d'un rythme de commercialisation plus rapide et de l'épuisement de l'ensemble des missions de l'Aménageur. Un avenant constatera cet achèvement.

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

ARTICLE 5 - Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété du concédant, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées ou à leurs conseils, les documents qui pourraient lui être confiés par le concédant au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - Assurances

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites dans le mois suivant la première réquisition du concédant.

Il s'assurera que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de l'opération d'aménagement objet de la présente concession ont également souscrit les contrats d'assurance qui leur incombent.

ARTICLE 7 - Management du projet

L'aménagement des emprises Saint-Jacques et Arsenal fera l'objet d'un management conjoint entre le concédant et l'Aménageur.

Ce management conjoint nécessite :

- La désignation au sein de l'Aménageur, en accord avec le concédant, d'un ou d'une responsable de projet.
- La désignation, au sein du concédant, d'un ou d'une responsable de projet. Le ou la responsable de projet assurera en interne de la Collectivité la coordination des différents services qui seront appelés à contribuer à l'opération.

Il sera mis en place une gouvernance permettant aux responsables de projet au sein de l'Aménageur et du Concédant d'obtenir les validations préalables et les arbitrages indispensables à la conduite de l'opération d'aménagement.

Cette gouvernance s'organise autour :

- d'un tableau de bord de suivi de l'opération ;
- d'un comité technique dénommé « Comité Saint-Jacques Arsenal » ;
- d'un Comité de Pilotage.

Les modalités de fonctionnement et les attributions seront déterminées conjointement par les parties lors de la première réunion de lancement de la concession convoquée par la Collectivité Concédante.

Il est d'ores et déjà précisé que le Comité de pilotage sera composé des personnes suivantes :

- La Maire et l' élu référent et, en tant que de besoin, des adjoints concernés par le projet ;
- Le Directeur Général des Services et/ou le Directeur Général des Services Techniques de la Ville de Besançon ;
- Le Directeur Urbanisme et Grands Projets Urbains de la Ville de Besançon ;
- Le Directeur Général et/ou la Directrice Générale adjointe de la société concessionnaire Territoire 25 ;
- Le ou la responsable de projet en charge du suivi du dossier chez l'aménageur Territoire 25 ;
- Le ou La responsable de projet en charge du suivi du dossier à la Ville de Besançon.

Etant précisé que les responsables de projet Ville de Besançon et Territoire 25 conservent la possibilité d'inviter tout technicien compétent sur des problématiques spécifiques inscrites à l'ordre du jour de la réunion.

PARTIE II MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 8 – Contenu de la phase d'investigations en vue de l'affermissement opérationnel

Les études et investigations menées par le concessionnaire en exécution de l'article 2 ont pour objet de préciser les données et contraintes du site déjà identifiées, elles doivent permettre d'affiner le programme d'aménagement de l'opération, d'en détailler les conditions de réalisation, d'actualiser l'ensemble des données issues des études de faisabilité, notamment les coûts d'aménagement, de consolider les conditions juridiques et les limites de prestations techniques.

La synthèse des études d'un point de vue technique, juridique, environnemental, administratif et financier permettra de consolider le bilan, en dépenses et en recettes de manière à préparer l'affermissement opérationnel. L'affermissement du bilan interviendra donc après l'établissement des conclusions des compléments d'investigations à mener et de la stabilisation de la programmation, des équipements d'accompagnement indispensables et de la réceptivité des lots cessibles.

Cette validation portera notamment sur les questions de la « Centrale de mobilité » et du « Réseau de Chaleur » d'une part et du programme global de construction d'autre part.

La Ville entend imprimer une ambition forte en matière d'écologie urbaine et de performance sociale au profit des ménages et des habitants.

En conséquence, la stabilisation de la réceptivité globale de l'opération (identification des recettes commerciales prévisionnelles et financements publics) sera également liée au résultat des démarches collaboratives qu'elle pourra avoir engagées pour faire émerger les évolutions attendues (concertation, consultations, maison du projet, etc.).

Les Parties signeront un avenant transcrivant la modification de leurs obligations respectives en conséquence de l'affermissement ou de l'évolution des hypothèses retenues au stade de la signature de la concession d'aménagement (programme de construction, programme des équipements publics, équilibres bilantiels...).

ARTICLE 9 - Modalités d'acquisition des immeubles

L'Aménageur procédera à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 « Mission du Concessionnaire » de la présente concession d'aménagement.

9.1 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières

L'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la collectivité.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe 5 à la présente convention, l'Aménageur en informera le concédant afin, le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

9.2- Maîtrise foncière en dehors du périmètre de l'opération

L'Aménageur procédera à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis, situés en dehors du périmètre de l'opération dans le cas où leur maîtrise foncière serait utile ou nécessaire à l'opération., après avoir sollicité et obtenu l'accord du concédant à cette fin.

Il est notamment identifié l'intérêt d'interventions de l'Aménageur sur les franges des projets relevant de Grand Besançon Métropole et de la Ville de Besançon sur le site Saint-Jacques et en vue d'une possible recomposition foncière et d'une unicité de la requalification des espaces partagés avec le CHU et l'Université (Etat) sur le Site de l'Arsenal.

ARTICLE 10 - Modalités de passation des marchés par le concessionnaire

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur qui s'impose aux Entreprises Publiques Locales.

ARTICLE 11 - Exécution des travaux objet de l'opération

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

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

La collectivité concédante et ses services compétents, et le cas échéant, les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée le concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent

aux Collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements. Il s'engage par ailleurs à soutenir l'Aménageur dans ses démarches auprès des autres Collectivités et partenaires, afin de favoriser l'obtention des autorisations qui lui sont nécessaires pour réaliser sa mission, notamment autre des interventions partagées aux abords de l'équipement communautaire réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de Grand Besançon Métropole.

ARTICLE 12 - Indemnités aux tiers

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 26-2 « Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement » ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 29 « Pénalités » ci-après.

L'Aménageur s'engage à informer le concédant, dès leur réception, de tous recours et de leur évolution.

ARTICLE 13 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme.

L'Aménageur notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le Comité Saint-Jacques Arsenal et consigné dans le tableau de bord de suivi de l'opération.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-après annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 18 « Financement des opérations », sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

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

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction, qui aurait été validé en comité de pilotage, répond aux objectifs de l'opération d'aménagement pourra ouvrir droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend trois titres :

1/ - Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges.

2/ - Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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

3/ - Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayant-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 25 « Conséquences juridiques de l'expiration de la concession » ci-après.

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

ARTICLE 14 - Subventions

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

Sous réserve de l'accord préalable du concédant, le concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par le concessionnaire, le concédant et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

ARTICLE 15 – Interventions connexes

Le choix du périmètre de l'opération d'aménagement poursuit l'objectif que l'Aménageur puisse activement concourir à l'accomplissement de l'ensemble des projets conduits sous des maîtrises d'ouvrage distinctes au sein des Sites Saint-Jacques et Arsenal (Ville de Besançon, Grand Besançon Métropole, Etat/Université, Région Bourgogne Franche Comté, CHU, ...).

Le Concessionnaire pourra contracter avec d'autres partenaires, dans le respect de la Loi et des règlements (notamment par transfert ou partage de maîtrise d'ouvrage), comme proposer et conduire toute recombinaison foncière utile ou indispensable.

Ces interventions pourront également avoir pour support la co-titularité d'autorisations d'urbanisme ou administratives.

ARTICLE 16 - Remise des ouvrages

16.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

16.2 Dès la fin des travaux de réalisation des équipements, le Concessionnaire doit inviter le Concédant et le cas échéant, le ou les gestionnaires concernés, par courrier, au moins quinze (15) jours avant la date fixée pour la réception, à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. Un procès-verbal contradictoire dressera la liste des réserves et des observations du Concédant et/ou des gestionnaires concernés.

En cas de réserves, le Concessionnaire fera procéder à la levée des réserves mentionnées dans le procès-verbal contradictoire susvisé, dans les meilleurs délais, compatibles avec la nature des travaux correspondants et fixés par le Concédant.

Le Concessionnaire notifiera au Concédant et aux gestionnaires concernés (concessionnaires de service public, département, ...), par lettre RAR, la levée des réserves et l'invitera à le constater lors d'une visite, à jour et à heure fixe. Cette lettre sera adressée au Concédant au moins quinze (15) jours avant la date fixée. Le Concédant sera tenu d'y assister.

Lors de cette visite, il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal contradictoire pour constater la levée des réserves susceptibles de l'être.

La levée des réserves liées aux plantations pourra, si nécessaire, intervenir ultérieurement en fonction des contraintes, notamment, de saison.

Après la levée des réserves, les ouvrages sont remis au Concédant. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination.

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

16.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente Concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités ou groupements de collectivités, sont remis dès leur achèvement par le Concédant à leur destinataire.

Dans ce cas, ces collectivités, groupements de collectivités ou autres concessionnaires sont invités aux opérations de réception avec les mêmes prérogatives et selon les mêmes modalités que celles prévues à l'article 16.2. Le Concédant leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire.

Les opérations donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal.

16.4 La remise au Concédant des ouvrages entraîne le transfert de la propriété immobilière de leur assiette foncière au Concédant. Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique ou administratif réitérant le transfert de propriété des biens concernés.

16.5 A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le Concessionnaire fournit au Concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, une collection complète des plans des ouvrages exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux.

16.6 Le Concessionnaire transmet au Concédant une fiche d'ouvrage pour chaque ouvrage dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception des travaux. Cette fiche comporte :

- La nature et la description de l'ouvrage ;

- Le coût complet hors taxe et T.T.C. de l'ouvrage, restituant la nature et le montant des dépenses exposées par le Concessionnaire à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage ;
- L'éventuel montant de la participation du Concédant affectée au financement du coût de l'ouvrage ;
- Le montant de la TVA appelée par le Concessionnaire sur ce financement, éligible au FCTVA en application de l'article L. 1615-11 du Code General des collectivités territoriales.

16.7 Réserves de garantie de parfait achèvement

Le Concessionnaire fera également remédier aux désordres constatés après la réception, dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

ARTICLE 17 - Entretien des ouvrages

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

Postérieurement à la date de remise des ouvrages et conformément aux modalités de remise prévus à l'article 16, la collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

PARTIE III MODALITES FINANCIERES ET FISCALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 18 - Financement des opérations

18-1 Financement des Charges de l'Opération

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

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

Sous réserve de l'accord préalable du concédant, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, le concédant et la collectivité ou le groupement de

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

Il est convenu que Territoire 25 répercutera dans l'opération toutes les taxes foncières afférentes aux biens immobiliers acquis, bâtis et non bâtis.

Il est convenu que Territoire 25 répercutera dans l'opération toutes les taxes fiscales et parafiscales dont l'assiette est issue de la concession ; en particulier la taxe sur les salaires, consécutive au fait que les participations et subventions perçues par les opérations, sans contrepartie au profit des financeurs, ne sont pas assujetties à la TVA.

18-2 Participation de la Ville de Besançon au coût de l'opération

18-2-1 Montant et décomposition de cette participation

En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à **15 322 K€ Net**, à ce qu'il résulte du bilan prévisionnel, à la date de la signature de la concession d'aménagement.

Cette participation sera versée au titre de l'équilibre financier de l'opération selon le calendrier suivant :

2023 à 2033 : annuité de 1 532 K€ Net

A défaut de versement par le concédant au calendrier reproduit ci-avant, l'Aménageur sollicitera le paiement de la participation du concédant par lettre recommandée avec accusé de réception, le concédant devant alors procéder au versement dans un délai de trente (30) jours.

18-2-2 Evolution de la participation

La participation du concédant, si elle est amenée à évoluer, pourra être révisée à la hausse comme à la baisse par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante du concédant, conformément à l'article L. 300-5 II du Code de l'Urbanisme.

Elle sera validée dans son montant initial ou réévaluée à l'issue de la phase d'affermissement opérationnel évoquée au Titre I, les Parties concluant alors un avenant pour tenir compte des évolutions retenues.

Les modalités de couverture d'un besoin de trésorerie provisoire :

18-2.1 Les besoins attachés aux études

Les modalités de couverture d'un besoin de trésorerie en phase d'études seront définies au mieux des intérêts de l'opération. Ainsi :

- L'Aménageur pourra mettre en place le préfinancement des études (qu'elles soient réalisées par des tiers ou lui-même). Ce préfinancement générera des charges financières, aux conditions définies par les organismes prêteurs, qui seront imputées au compte de l'opération ;
- L'Aménageur pourra également solliciter le versement par le concédant d'une avance dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du CGCT, à contractualiser par convention, afin de couvrir tout ou partie des besoins de trésorerie.

18-2.2 Les besoins attachés au développement opérationnel

L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par le concédant d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du CGCT.

18-3 -Modalités de gestion de la trésorerie de l'opération

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

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

Si, pour couvrir des besoins de l'opération, l'Aménageur utilise ses fonds propres en relais de trésorerie, il est autorisé à imputer à l'opération des intérêts débiteurs au taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

ARTICLE 19 - Comptabilité – Comptes Rendus Annuels d'Activité

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à un contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article L. 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

19-1 - Ainsi qu'il est dit à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année au concédant, avant le 31 mai, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1- Le « bilan » prévisionnel global actualisé,

- 2- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,
- 3- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- 4- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- 5- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances visées à l'article précédent,
- 6- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

19-2 - Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

19-3 - A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, le concédant peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle du concédant s'exerce par ailleurs en conformité avec les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la Société et notamment les dispositions du règlement intérieur.

ARTICLE 20 - Prévisions budgétaires annuelles

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

20-1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues aux articles 7 et 8, les indemnités prévues à l'article 12, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 22 ci-après,

- En recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par le concédant ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par le concédant et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 18.2 ci-avant.

20-2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 18 ci-avant.

20-3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par le concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 21 - Garantie des emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 19, la collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et dans le cadre des bilans prévisionnels établis au stade du dossier de réalisation et actualisés annuellement au titre de l'état prévisionnel annuel pour l'année à venir.

La collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition de l'Aménageur le produit des emprunts qu'elle aurait contractés pour la réalisation de l'opération, l'Aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 19 au profit du concédant. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 19 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant et les autres personnes publiques garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 22 – Rémunération du concessionnaire

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'Aménageur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du CGCT.

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

Pour le pilotage des études liées à la centrale de mobilité, la rémunération de l'Aménageur est fixée à **35 K€ HT** facturés trimestriellement sur la durée de la phase d'étude fixée prévisionnellement à 12 mois.

Pour le pilotage des études liées au réseau de chaleur et à sa production d'énergie, la rémunération de l'Aménageur est fixée à **25 K€ HT** facturés trimestriellement sur la durée de la phase d'étude fixée prévisionnellement à 12 mois.

A ce stade, ces rémunérations de l'aménageur sont intégrées dans le coût global « Centrale de Mobilité » et « Réseaux de Chaleur » (**annexe 4**).

A l'issue des études portant d'une part sur la construction d'un ouvrage de superstructure affecté au stationnement et d'autre part sur la mise en place d'un réseau de chaleur permettant d'assurer une desserte énergétique collective par énergie renouvelable, un avenant viendra préciser les modalités de rémunération de l'aménageur affectées à ces deux objets.

Les modalités de rémunération précisées aux articles 22-1 à 22-4 ci-dessous pourront faire l'objet d'un ajustement à l'issue des études et investigations complémentaires, au même titre que le bilan de la concession.

22-1 - Pour les missions inhérentes à l'aménagement de l'opération

- Maîtrise d'ouvrage du projet, coordination générale de l'opération, animation et suivi des différents acteurs : réunions de pilotage, relations avec le concédant,
- Conduite d'opération des travaux d'aménagement à la charge du concessionnaire : lien technique et contractuel avec les prestataires (prestations intellectuelles et travaux), passation des marchés, gestion des interfaces, suivi de l'exécution, réceptions, gestion des plans de recollements, etc.,

- Gestion administrative et financière de l'opération : élaboration et suivi des bilans prévisionnels, comptes rendus au concédant, clôture de la concession,
- Suivi juridique des procédures, des contrats, des recours et des contentieux éventuels,
- Gestion des aléas.

La Société, à ce titre, aura droit à :

- Une rémunération forfaitaire de **65 k€ HT** pour la mission d'acquisition du foncier du CHU
- Une rémunération forfaitaire annuelle sur la durée de la convention soit un montant prévisionnel total de **790 K€ HT**.
- une rémunération proportionnelle de 5 % assise sur les **dépenses HT** de l'opération (hors acquisitions, centrale de mobilité, réseau de chaleur, rémunération de l'aménageur et aléas généraux) soit un montant prévisionnel de **991 K€ HT** conformément au bilan prévisionnel annexé.

22-2- Pour les tâches de commercialisation et de suivi des ventes :

Outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'Aménageur percevra une rémunération ferme assise sur un taux de 3 % sur les montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail soit un montant prévisionnel de **623 K€ HT** conformément au bilan prévisionnel annexé.

Cette rémunération pour suivi des prospects et administration des ventes sera facturée :

- à hauteur de 50 % au moment de la signature du compromis de vente
- à hauteur de 50 % (solde) à l'acte de vente.

Etant précisé que, dans le cas où la régularisation de la vente ne pourrait pas être réalisée pour quelle que raison que ce soit, excepté celle qui lui serait imputable, l'Aménageur aura droit à une indemnisation de 50% de la rémunération prévisionnelle à laquelle il pouvait prétendre si la régularisation de la vente avait été réalisée.

Cette rémunération ferme au taux de 3% sera accompagnée d'une rémunération à la performance assise sur la commercialisation. Elle reposera sur un taux de 2% et sur des critères d'évaluations précisés à la signature de l'avenant.

22-3 - Pour la clôture de l'opération

Pour les missions de liquidation et de clôture de l'opération, après l'expiration du présent contrat, la société aura droit à une rémunération forfaitaire de **70 K€ HT**, qui sera facturée dès constatation de son achèvement et établissement de l'arrêté des comptes qui s'y rapporte, l'achèvement et l'arrêté de comptes du dernier secteur opérationnel valant présentation du bilan de clôture de la concession.

A ce titre, il est d'ores et déjà précisé que cette rémunération ne tiendra pas compte des frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation du

ressort des tiers (géomètre, ...). Ces frais seront considérés comme des charges liées à l'opération.

22-4 - Révision

L'ensemble des rémunérations annuelles qu'elles soient proportionnelles ou forfaitaires fixées ci-dessus sont révisables, en fonction de l'évolution de l'index Ingénierie publié par l'INSEE selon la formule : dernier indice publié à la date de la facturation / dernier indice Ingénierie publié au troisième trimestre 2022.

22-5 - Adaptations éventuelles

Les pourcentages ou montants forfaitaires pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue ou dans le cas d'une modification du programme ou dans le cas d'un accroissement des charges du concessionnaire en raison d'une commande de prestations complémentaires du concédant (actions de communication spécifique, participation à modification de documents d'urbanisme, etc.).

Par ailleurs, le concessionnaire affectera au compte de l'opération, la quote-part des frais, taxes et charges assimilées directement liés à l'activité générée par l'opération dans les comptes du concessionnaire (Taxe Organic appliquée au chiffre d'affaires généré par l'opération, notamment). La charge affectable à l'opération sera calculée en prenant en considération l'importance de l'opération dans la base d'établissement de la charge concernée. Le montant de ces charges complémentaires sera justifié annuellement au concédant dans le cadre des comptes rendus annuels qui lui seront présentés.

Il est convenu que les dépenses engagées au titre de la libération du foncier du CHU de BESANCON comprenant notamment le rachat des droits attachés à des études et travaux relatifs au biens immobiliers du CHU que le Concessionnaire s'est obligé à acquérir.

PARTIE IV LA FIN DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 23 - Expiration de la concession à son terme contractuel

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

A cet effet, le bilan de clôture devra être arrêté par l'Aménageur et approuvé par le concédant. Ce bilan indiquera le montant de la participation versée par le concédant ou restant à verser par le concédant à l'opération.

Le montant de cette participation est celui figurant à l'article 18.2 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant. Il pourra être augmenté afin

de tenir compte, le cas échéant, d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties, conformément à la matrice des risques annexées (annexe 4).

ARTICLE 24 - Résiliation

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement dans les cas suivants :

24-1- Résiliation simple

En phase opérationnelle, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, moyennant un préavis de douze mois. Ce délai pourra être adapté dans le cadre d'un rapprochement entre les parties, validé par avenant.

En cas de réalisation opérationnelle par tranche, concédant et concessionnaire se rapprocheront pour définir les modalités d'engagement de la tranche à réaliser, le concédant restant libre de décider de l'engagement ou non d'une nouvelle tranche opérationnelle. Dans la mesure où il envisage de ne pas poursuivre l'opération dans la mise en œuvre d'une tranche suivante, le concédant s'engage à notifier son souhait à l'Aménageur, moyennant un préavis de six mois.

24-2 - Résiliation pour faute

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

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

24-3 Autres cas de résiliation

24-3-1 Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux SEM et par extension aux Société Publique Locale ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 25 ci-après.

24-3-2 Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule

décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

ARTICLE 25 - Conséquences juridiques de l'expiration de la concession

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

25-1 - Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant selon les modalités prévues à l'article 16 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations qui auraient été affectées à la réalisation de ces équipements. Le concédant en poursuivra la réalisation.

25-2 - En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, le concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur de ces biens acquis ou réalisés par le concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la collectivité, telle qu'elle résultera du dernier arrêté des comptes présenté par l'Aménageur et approuvé par le concédant en vertu de l'article 26.2 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des subventions et des participations financières du concédant pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert ou à défaut par le juge.

25-3 - En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur de ces biens acquis ou réalisés par le

cessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la collectivité, telle qu'elle résultera du dernier arrêté des comptes présenté par l'Aménageur et approuvé par le concédant en vertu de l'article 26.2 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des subventions et des participations financières du concédant pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

25-4 - Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenu, le cas échéant, de garantir la SPL des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles, hors faute lourde de son fait.

Le concédant sera de la même façon tenu de garantir la SPL de toute condamnation qui serait prononcée contre cette dernière après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'Aménageur, sauf faute lourde de sa part.

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

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

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

Le concédant devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

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

25-5 - En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au concédant à l'exception de

ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur au concédant, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 26 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres personnes publiques leur seront remis dans les conditions définies à l'article 16 ci-avant.

ARTICLE 26 - Conséquences financières de l'expiration de la concession

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

26-1 - Opérations de liquidation et imputation correspondante

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

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 22.3 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à la rémunération de liquidation prévue à l'article 22.3 ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 22.3 ci-dessus.

26-2 - Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

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

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement

redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 29 sur les pénalités.

26-3 Solde d'exploitation

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

En plus :

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

En moins :

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

L'aménageur bénéficiera d'un intéressement sur le résultat de l'opération dès lors qu'il présenterait un solde positif, à hauteur de 10% de ce dernier.

26-4 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

En ressource :

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

En emploi :

- Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la collectivité.

26-5 - Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

26-5.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

Le concédant devra à l'Aménageur une indemnité égale à une année de rémunération conformément à l'article 24, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 24.2.

26-5.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par le concédant à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la collectivité en vertu de l'article 23 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières du concédant pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

26-5.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 24.2

L'arrêté des comptes sera établi comme indiqué à l'article 26.2 ci-dessus.

26-6 - Modalités de règlement

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

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

PARTIE V DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 27 - Exécution du contrat - évolution

27.1-Collaboration des Parties

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptées à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résulteront de l'étude de faisabilité.

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

27.2- Evolutions du contrat

Les différents éléments de l'opération définis aux articles 1, 2 et 3 ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

27.3- Economie du projet

Le montant de la participation prévue à l'article 18-2 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

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

ARTICLE 28 - Intérêts moratoires

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

ARTICLE 29 - Pénalités

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

ARTICLE 30 - Interprétation

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

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

ARTICLE 31 - Désignation du représentant du concédant

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

ARTICLE 32 - Règlement des litiges

Tout litige né entre la collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon après épuisement des voies amiables.

ARTICLE 33 – Liste des Annexes

Font partie intégrante de la présente convention les annexes suivantes :

- Annexe 1 - Photographie des Sites Saint-Jacques et Arsenal
- Annexe 2 - Identification des immeubles appartenant au CHU de BESANCON
- Annexe 3 - Périmètre de l'opération
- Annexe 4 - Bilan prévisionnel global
- Annexe 5 : Programme global de Constructions
- Annexe 6 : Etudes préalables

Fait en 2 exemplaires originaux

A Besançon, le

Pour L'Aménageur,
Le Président Directeur Général

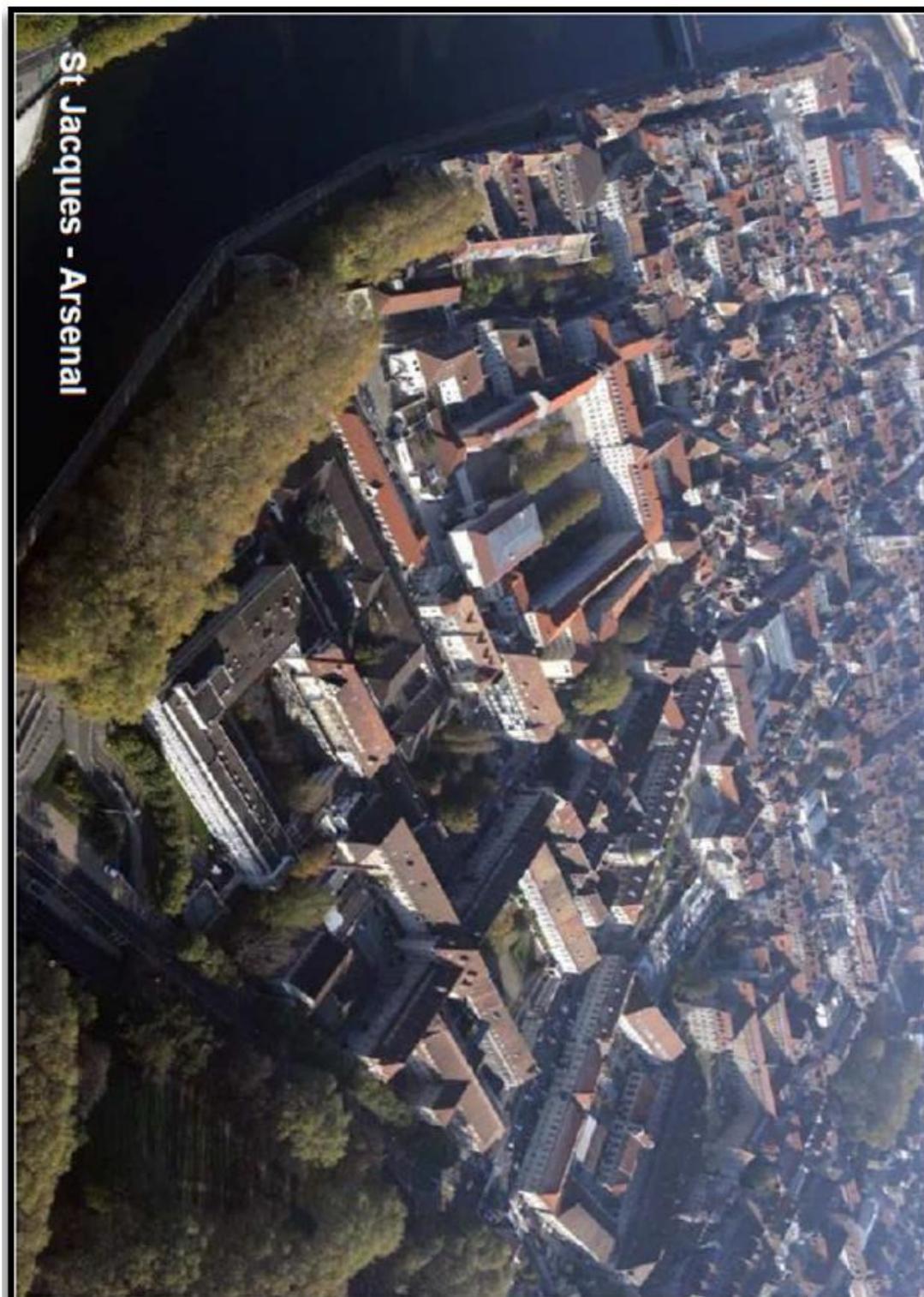
Denis LEROUX

Pour le Concédant,
La Maire,

Anne VIGNOT

ANNEXE

ANNEXE 1 : PHOTOGRAPHIE AERIENNE SAINT-JACQUES ARSENAL



ANNEXE 2 : IDENTIFICATION DES IMMEUBLES APPARTENANT AU CHU



ANNEXE 3 : PERIMETRE DE LA CONCESSION



ANNEXE 4 : BILAN PREVISIONNEL

| Dépenses (en K€ HT) | | Recettes (en K€ HT) | |
|--|-------------------|--|-------------------|
| ETUDES | 300 K € | CHARGES FONCIERES | 19 775 K € |
| MAITRISE FONCIERE | 14 150 K € | | |
| REHABILITATION BATIMENTS PATRIMONIAUX | 1 657 K € | | |
| MISE EN ETAT DES SOLS | 8 958 K € | | |
| TRAVAUX D'AMENAGEMENT | 1 150 K € | | |
| CENTRALE DE MOBILITE | 10 125 K € | CENTRALE DE MOBILITE | 10 125 K € |
| RESEAU DE CHALEUR ET SA PRODUCTION D'ENERGIE | 4 000 K € | RESEAU DE CHALEUR ET SA PRODUCTION D'ENERGIE | 4 000 K € |
| ESPACES PUBLICS | 3 000 K € | ESPACES PUBLICS | 3 000 K € |
| COMMUNICATION | 300 K € | | |
| URBANISME TRANSITOIRE | 700 K € | PARTICIPATION COLLECTIVITE | 15 322 K € |
| FRAIS GENERAUX | 850 K € | | |
| FRAIS FINANCIERS | 2 921 K € | | |
| REMUNERATION CONCESSIONNAIRE | 2 955 K € | | |
| ALEAS GENERAUX | 1 156 K € | | |
| | | | |
| Total Dépenses (en K€ HT) | 52 222 K € | Total Recettes (en K€ HT) | 52 222 K € |

ANNEXE 5 : PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

| | m2 sdp |
|--|--------|
| LOGEMENTS REHABILITES MONUMENTS HISTORIQUES | 13 315 |
| LOGEMENTS NEUFS y compris LOGEMENTS ABORDABLES | 17 000 |
| LOGEMENTS SOCIAUX Y compris résidence étudiante CROUS | 6 100 |
| COMMERCES / SERVICES / ACTIVITES / HOTELLERIE | 8 585 |
| RESIDENCE JEUNES ACTIFS | 3 000 |
| URBANISME TRANSITOIRE | 3 000 |
| Total PROGRAMMATION | 51 000 |

ANNEXE

ANNEXE 6 : ETUDES PREALABLES ENGAGEES AU PROFIT DE L'OPERATION

| Dépollution - curage - désamiantage | | |
|-------------------------------------|---------------------------|---|
| Diagnostic désamiantage | QUALICONSULT IMMOBILIER | Diag amiante Analyse prélèvements Sondages Repérages plomb avant démolition St Paul, Ste Lucienne, Claude Bernard, Mère et l'enfant, Bersot, |
| Diagnostic désamiantage | I.C.A.R. FRANCE | Assistance à maîtrise d'ouvrage (deconstruction, désamiantage) L'ensemble du site St Jacques cf factures |
| Diagnostic dépollution | AQUA ET TERRA | Diagnostic pollution L'ensemble du site St Jacques |
| Diagnostic désamiantage | SOCOTEC DIAGNOSTIC | Prélèvements amiante Carrotage des sols Analyses St Roch, St Denis, Pasteur, Carrefour, St Charles, Passerelle, Cour St Vincent, Cour Ste Agathe, Cour d'honneur, Cour, Ste Marthe, Cour St Pierre, Cour Ste Agathe, Cour St Etienne, Cour de la morgue, Cour St Georges, Cour St Charles, Ste Anne, Dumas, Administration, Chapelle, Cour Montmartin, Cour Ste Elisabeth, Percy, St Joseph, Ledoux |
| Diagnostic désamiantage | C3B | Condamnation des portes avant prélèvements destructifs pour diagnostic amiante |
| Diagnostic dépollution | TAUW FRANCE | Diagnostic pollution L'ensemble du site St Jacques |
| Honoraires démolition / curage | BESANCON TOUS TRAVAUX BTT | Calfeutrement: Fourniture nacelle et rebouchage des joints Mère et l'enfant et Bersot) |
| Honoraires démolition / curage | ASSOCIATION ADDSEA | Calfeutrement des bâtiments (mère et l'enfant et Bersot) |
| Diagnostic dépollution | TAUW FRANCE | Diagnostic pollution Sondages et prélèvements complémentaires L'ensemble du site St Jacques |
| Coordination sécurité - SPS | APAVE ALSACIENNE SAS | Coordination sécurité dans le cadre du calfeutrement des bâtiments |
| TOTAL | | 340 000,00 € |