

**PROPOSITION DE
CONCESSION D'AMENAGEMENT**
« ZAC des Rives du Bohrie »

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
TITRE I – MODALITES GENERALES	
ARTICLE 1 – Objet du contrat	6
ARTICLE 2 – Missions du concessionnaire	6
ARTICLE 3 – Politique environnementale de l’Aménageur	8
ARTICLE 4 – Opérations non prévues dans la présente concession	12
ARTICLE 5 – Date d’effet et durée de la concession	12
ARTICLE 6 – Assurances	12
ARTICLE 7 – Domiciliation	12
ARTICLE 8 – Litiges	12
ARTICLE 9 – Désignation du représentant du Concédant	13
TITRE II – DISPOSITIONS FONCIERES	
ARTICLE 10 – Etablissement d’un plan parcellaire	14
ARTICLE 11 – Modalités d’acquisition et de libération des immeubles	14
1. Acquisitions amiables	
2. Droit de préemption	
3. Déclaration d’Utilité Publique	
4. Acquisition des biens propriétés de la Collectivité	
5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières	
TITRE III – TRAVAUX D’AMENAGEMENT	
ARTICLE 12 – Programme de l’opération à la charge de l’Aménageur	16
ARTICLE 13 – Choix et rémunération des hommes de l’art, techniciens et spécialistes	16
ARTICLE 14 – Présentation des avant-projets et projets d’exécution	16
ARTICLE 15 – Modalités de passation des contrats et marchés d’études, de maîtrise d’œuvre et de travaux	17
ARTICLE 16 – Exécution des travaux, objet de l’opération	17
ARTICLE 17 – Indemnités aux tiers	17
ARTICLE 18 – Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles	17
ARTICLE 19 – Remise des ouvrages	18
ARTICLE 20 – Entretien des ouvrages	19
ARTICLE 21 – Propriété des documents	19
TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES	
ARTICLE 22 – Logements aidés	20
ARTICLE 23 – Accession sociale	20
ARTICLE 24 – Garanties	20

ARTICLE 25 – Mode de rémunération	20
ARTICLE 26 – Participation éventuelle de la ou des Collectivités	20
ARTICLE 27 – Résultats de l’opération	21
ARTICLE 28 – Droit de contrôle de la Collectivité	21

TITRE V – SUSPENSION – REVISION - RESILIATION – PENALITES

ARTICLE 29 – Identification du concessionnaire	22
ARTICLE 30 – Révision de la concession d’aménagement	23
ARTICLE 31 – Résiliation de la concession	23
ARTICLE 32 – Conséquences de la fin de la concession	25
ARTICLE 33 – Pénalités	25
ARTICLE 34 – Avenants au présent contrat	25
ARTICLE 35 – Frais	26

ANNEXES – Dossier de Consultation	27
--	-----------

CONCESSION D'AMENAGEMENT de la *ZAC des Rives du Bohrie*

ENTRE :

La Communauté Urbaine de Strasbourg, représentée par son Vice-président, Monsieur Jean-Marie BEUTEL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de CUS en date du 23 octobre 2009,

et désignée dans ce qui suit par les mots « la CUS » ou « le Concédant »

d'une part,

ET :

La SARL « Les Rives du Bohrie » en cours de constitution et d'immatriculation au R.C.S. de Strasbourg, constituée exclusivement des capitaux des sociétés CM-CIC Aménagement Foncier SAREST, et NEXITY – Foncier Conseil,

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

d'autre part.

PREAMBULE

Dans le cadre du développement de la commune d'Ostwald, la Communauté Urbaine de Strasbourg a lancé le 12 mai 2010 une consultation pour la désignation d'un Aménageur ayant en charge la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Rives du Bohrie ».

Cette opération d'aménagement doit permettre la viabilisation de terrains permettant la construction de :

- 100 000 m² SHON de logements ;
- 10 000 m² SHON d'activités commerciales et tertiaires ;
- un groupe scolaire ;
- un gymnase ;
- une crèche ;
- une bibliothèque.

La CUS souhaite réaliser une opération d'aménagement dont les objectifs principaux sont :

- l'utilisation rationnelle de l'espace ;
- favoriser l'intégration d'un nouveau quartier ;
- susciter l'expérimentation pour un développement urbain durable ;
- favoriser l'association de la Collectivité et des habitants ;
- concevoir l'espace public comme lieu de sociabilité ;
- favoriser la mobilité sans voiture ;
- composer avec l'eau (inondabilité du site) ;
- composer avec la nature.

La surface de l'opération représente environ 50 ha, dont 27 ha de terres cultivées, 14,5 ha de zones naturelles, 6,5 ha occupés par l'étang du Bohrie et 1ha de jardins familiaux.

Le POS d'Ostwald actuellement en vigueur ne permet pas la réalisation du projet. Sa mise en compatibilité est menée conjointement avec le Dossier de Déclaration d'Utilité Publique. L'adoption du PLU d'Ostwald est programmée pour intervenir au dernier trimestre 2011.

Le présent contrat de concession s'inscrit dans le cadre de l'application notamment des articles L. 300-1, L. 300-4-5 et suivants du Code de l'urbanisme

Ainsi, la Collectivité transfère au concessionnaire la charge partielle des études et concède la réalisation de l'opération d'aménagement dont le principe, le programme, et la délimitation ont été définis dans le dossier de consultation de la concession d'aménagement.

Ce contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité. Cette opération est menée dans le respect des prescriptions du dossier de consultation de la CUS dans le cadre de la consultation d'aménageurs.

L'opération faisant l'objet de la présente concession, est réalisée par le concessionnaire à ses frais, risques et périls.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit.

TITRE I – MODALITES GENERALES

ARTICLE 1 – Objet du contrat

Le présent contrat de concession a pour objet la réalisation des études et de l'opération d'aménagement « Les Rives du Bohrie » à Ostwald.

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par les documents suivants, qui sont versés au chapitre « Annexes » :

1. Dossier de consultation :

1. Cahier des charges ;
2. Règlement de la consultation ;
3. Plans : parcellaire, avant-projet, données du foncier ;
4. Dossier de création de ZAC ;
5. Dossier loi sur l'eau ;
6. Planning prévisionnel ;
7. Estimatif des dépenses.

2. Offre du candidat à l'issue des négociations :

1. Notice méthodologique.
2. Planning prévisionnel.
3. Bilan prévisionnel d'opération.

L'Aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de desserte, de réseaux, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement d'espaces verts publics, d'équipements et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

L'Aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ARTICLE 2 – Missions du concessionnaire

Afin de réaliser cet aménagement, les missions de l'Aménageur sont les suivantes :

1. Assurer l'acquisition et la gestion foncière et immobilière

Acquérir la propriété à l'amiable, ou en tant que de besoin, par voie d'expropriation ou de préemption, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération. Les acquisitions par voie de préemption ou d'expropriation peuvent être nécessaires bien que la majorité des terrains soit actuellement propriété de la Ville d'Ostwald ou de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

2. Assurer la gestion des biens acquis

Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme. 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.

3. Finaliser le projet

Les études de projet s'appuieront sur le dossier AVP approuvé par le Concédant et se poursuivront notamment par :

- le dossier de réalisation sera conduit par l'aménageur en lien avec la collectivité ;
- l'intégration du projet d'aménagement, le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération ;
- les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de déconstruction, d'aménagement et de construction ;
- la mise au point des actions de gestion urbaine;
- toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.

4. Aménager le site

Démolir les bâtiments éventuels existants dont la déconstruction est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres Collectivités publiques ou groupement de Collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

De façon générale, réaliser tous les équipements et notamment un gymnase, un groupe scolaire (maternelle-primaire), une crèche, une bibliothèque de quartier, ainsi qu'une ou plusieurs chaufferies collectives, concourant à l'opération globale d'aménagement et à son bon fonctionnement.

Le phasage des travaux est annexé au présent traité.

5. Conduire le projet

Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- assurer le montage de l'opération au plan juridique, administratif, financier et technique ;
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- assurer l'insertion de l'opération dans son environnement urbain, et, à l'échelle de l'opération, la cohérence et la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des différents projets immobiliers et d'aménagement des espaces extérieurs, publics et privés ;
- mener une étude préalable de Sécurité Publique conformément à l'article L 111-3-1 du Code de l'Urbanisme ;
- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone liée à la conduite de l'opération d'aménagement ; Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés, d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination

indispensable pour la bonne fin de l'opération sous forme de ZAC et assurer en tous temps une complète information de l'Autorité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération ;

- l'aménageur innovera dans la conduite du projet en proposant des modalités d'association et de conception du projet avec les autres acteurs, en particulier les futurs constructeurs et leurs maîtres d'œuvre, qui permettent un partenariat fort et une anticipation des éléments de programme et contraintes de chacun, et ainsi la conception d'une opération de très haute qualité environnementale et urbaine, dans une logique de maîtrise des coûts ;
- l'intégration de lots en autopromotion nécessite également de l'Aménageur la mise en place d'un processus spécifique de suivi de ces groupes de particuliers : accompagnement à la constitution de ces groupes, conseil technique et juridique, adaptation des processus d'attribution et de cession des lots ;
- l'aménageur devra poursuivre et développer la démarche engagée avec les élus et la population d'Ostwald. Au-delà des tâches classiques de communication, d'animation, d'accueil des usagers et des habitants liées à la conduite de l'opération d'aménagement, l'Aménageur devra poursuivre et développer le processus de concertation avec les élus et la population, que ce soit sous forme d'ateliers, de débats, d'exposition ou tout autre moyen permettant de concourir à l'appropriation du projet par les élus et la population d'Ostwald ;
- il devra proposer une démarche visant à faire émerger une solution de maraîchage associatif pour l'îlot G du projet ;
- enfin, il devra mettre en place d'une méthode d'évaluation et de suivi des objectifs de la ZAC (notamment lors des comptes-rendus annuels).

6. Organiser la mise en concurrence des groupements de promoteurs

La cession des terrains aux promoteurs devra être précédée d'une mise en concurrence des projets afin de susciter l'émulation des architectes et d'obtenir les meilleurs projets. L'appel à projet - concours et le choix du projet devra associer la Communauté Urbaine de Strasbourg.

L'Aménageur pourra proposer en amont une démarche d'association aux promoteurs intéressés. Cette démarche aura pour objectifs de sensibiliser les équipes au plus tôt à la philosophie de ce quartier afin d'obtenir des projets architecturaux s'insérant parfaitement dans le site. Cela pourrait se traduire par des réunions ouvertes aux constructeurs et les architectes lors desquelles l'équipe de maîtrise d'œuvre présenterait le projet, puis par des séances de travail en coopération avec la maîtrise d'œuvre, l'Aménageur et les constructeurs/architectes.

ARTICLE 3 – Politique environnementale de l'Aménageur

a) Approche environnementale

Avec la volonté d'innover et de constituer une véritable force de propositions, le concessionnaire met en œuvre une démarche de Haute Qualité Environnementale dans ses opérations d'aménagement. Cette démarche se traduit par :

- la hiérarchisation des voies de circulation visant à privilégier les circulations douces,
- l'amélioration de la sécurité des habitants,
- la réduction des effets de la pollution automobile,
- la mise en œuvre de techniques alternatives de production d'énergie : géothermie, chaufferie bois, panneaux solaires,
- la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux de pluies : stockage à la parcelle, noues d'infiltration, bassins de rétention.

Ces actions volontaires participent à une démarche respectueuse d'un aménagement durable.

Nexity - Foncier Conseil, membre du groupement en charge de l'aménagement objet du présent contrat, intègre de longue date une approche environnementale et dispose d'un savoir-faire en matière

d'aménagement orienté vers l'écologie urbaine, qui a été récompensé en 2004 par la certification ISO 14001, agrément reconduit en 2007 et 2010 pour une durée de trois ans. Cette certification environnementale repose sur les principes fondamentaux suivants :

- l'amélioration continue des procédures,
- l'engagement de toute la société à son plus haut niveau en direction de l'écologie urbaine,
- l'attention portée aux risques de pollution,
- le respect de la conformité réglementaire.

Au-delà des procédures appliquées, la politique environnementale de Nexity Foncier Conseil traduit un état d'esprit partagé par l'ensemble des collaborateurs pour la création de véritables espaces de vie, respectueux de notre environnement. Cette politique environnementale s'articule autour des thèmes d'actions prioritaires, à savoir :

- le sol / la terre,
- les eaux pluviales,
- le paysage,
- la circulation,
- la biodiversité,
- les énergies renouvelables et la gestion des chantiers propres.

L'Aménageur s'engage à élaborer une charte environnementale et fera appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage qualifiée et spécialisée en Haute Qualité Environnementale, qui viendra compléter l'expertise de l'Aménageur dans sa politique environnementale.

L'approche environnementale reprend les thématiques suivantes, qui correspondent aux cibles de la certification ISO 14001 :

- intégrer l'opération dans son environnement urbain et naturel : « le sol / la terre », « le paysage » et « la biodiversité »,
- réduire significativement les consommations énergétiques : « les énergies renouvelables »,
- favoriser une mobilité alternative et douce : « la circulation »,
- préserver la ressource en eau et intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets urbains : « les eaux pluviales »,
- construire sain et durable : « la gestion des chantiers propres », complétée par la charte environnementale. Contrôle de la qualité de la conception du bâti par l'intermédiaire d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères et par l'accompagnement d'un architecte conseil spécialisé.

b) Chantiers propres

L'Aménageur garantit une réalisation de « chantiers propres » dans le périmètre de l'opération qu'il en soit maître d'ouvrage ou non, afin de promouvoir des chantiers à faibles impacts environnementaux et de limiter les nuisances pour les riverains. A cette fin, il organisera les chantiers en prenant en compte les critères suivants :

- le renforcement de la sécurité sur et aux abords du chantier (au moyen du plan de coordination de chantier),
- l'optimisation de l'emprise du chantier qui devra être proportionnée à son importance afin d'éviter l'étalement et en tenant compte de la proximité ou non des secteurs habités,
- la limitation des poussières, du bruit, de la pollution des sols et des eaux,
- le respect des dispositions réglementaires concernant la gestion des déchets de chantier,
- l'adoption de précautions particulières pour la protection des espaces verts et arbres existants ou venant d'être aménagés,

- le maintien de la propreté sur le lieu du chantier y compris ses abords, notamment sur les voies publiques ; il privilégiera des clôtures de chantier ne permettant pas les graffitis et s'oblige à assurer le cas échéant leur nettoyage immédiat.

L'Aménageur s'engage à entretenir régulièrement les terrains de l'opération de manière à préserver un aspect général propre, sans dépôt sauvage et à faire cesser toutes nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage à l'égard des riverains. Il assujettira les concessionnaires des droits à construire au respect de ces obligations.

Le Concédant aura la faculté de mettre en demeure l'Aménageur de faire exécuter les prescriptions liées à ces obligations, tant pour les chantiers dont il est maître d'ouvrage que pour ceux dont il ne l'est pas. En cas de carence, le Concédant, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'expiration d'un délai de 15 jours, pourra faire exécuter les travaux nécessaires, aux frais de l'Aménageur. Le Concédant appliquera une pénalité égale à 20 % du montant des travaux et prestations exécutées d'office, afin de couvrir les frais administratifs ou techniques de mise en œuvre de cette procédure. La créance sera recouvrée par l'émission d'un titre de recette exécutoire.

c) Exigences vis-à-vis des promoteurs / constructeurs

L'Aménageur exigera des promoteurs / constructeurs la prise en compte des points suivants, qui seront détaillés dans une notice explicative qu'ils fourniront :

▪ **Conception des projets, gestion du site**

○ Gestion énergétique

Choix d'énergies renouvelables ou d'équipements à faible consommation d'énergie, optimisation de la lumière naturelle,...

○ Choix des procédés et produits de construction

Recherche de matériaux à faible impact environnemental, durabilité des bâtiments (de la conception à la déconstruction), ...

○ Gestion de la ressource en eau

Gestion écologique de la ressource en eau (toitures terrasses végétalisées, récupération des eaux de pluie, qualité des réseaux de distribution d'eau potable, diversité végétale, réducteur de pression,...), ...

○ Environnement climatique du bâtiment

Conception du bâti optimisant les possibilités d'échanges thermiques en fonction des besoins dans l'année, engagement par rapport à la réglementation thermique, ...

○ Confort acoustique

Acoustiques intérieure et extérieure de manière à réduire les nuisances sonores (notamment aéronautiques), limitation des bruits d'impact et d'équipement, ...

○ Gestion de la qualité de l'air

Ventilation pour la qualité de l'air (ventilation et rafraîchissement naturels), gestion des risques d'air neuf pollué.

○ Adaptation du bâtiment

Adaptation des locaux pour les ordures ménagères de manière à favoriser le tri sélectif, dimension et accessibilité de locaux à vélos.

▪ **Gestion du chantier lors des travaux d'aménagement des espaces extérieurs et de construction**

Les impacts environnementaux pendant la phase chantier devront être limités : réduction des nuisances sonores, des poussières, ...

L'acte de vente pour les charges foncières vendues aux promoteurs / constructeurs sera complété par des prescriptions établies avec la Collectivité et imposées par l'Aménageur, qui pourront être rédigées de la manière suivante :

- Constructions de bâtiments à Faible Impact Environnemental, répondant aux normes les plus récentes en matière de protection de l'environnement et de développement durable et notamment à la réglementation thermique 2012. L'Aménageur visera à promouvoir et généraliser des bâtiments passifs ;
- Engagement des promoteurs au respect des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ;
- Obligation pour chaque promoteur retenu par l'Aménageur d'organiser un concours de projets et de soumettre les différents projets recueillis au choix d'une commission à laquelle participeront les Collectivités. L'Aménageur souhaite associer les Collectivités aux choix des projets ;
- Engagement des promoteurs pour une démarche de prix maîtrisés tenant compte de la charge foncière.

Le cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères constituera une pièce contractuelle de l'acte de vente que devra respecter chaque promoteur. L'architecte conseil de l'opération, intégré à l'équipe constituée par l'Aménageur, visera toute demande de permis de construire avant son instruction. Le visa de l'architecte conseil sur la demande de permis de construire signifiera le respect de ce cahier de prescriptions par le promoteur.

Les exigences requises concernant la construction de bâtiments seront au moins les suivantes :

Bâtiments à Haute Performance Energétique :

- anticipation de la réglementation thermique RT 2012,
- immeuble à faible émissivité (appareils électriques et lampes des communs à basse consommation catégorie A),
- VMC double flux,
- isolation renforcée,
- masques végétaux non persistants en façades Sud (fraîcheur en été, lumière et chaleur en hiver), toitures végétalisées.

Bâtiments à Faible Impact Environnemental :

- récupération des eaux de pluie de toiture,
- descente d'eaux pluviales intégrées aux constructions et non lisibles en façade,
- séparation au possible des flux piétons et voitures : sécurité accrue, limitation des nuisances sonores liées aux manœuvres, résidus d'hydrocarbures entièrement collectés, mobilité douce sur l'île,
- abris vélos et des locaux ordures ménagères surdimensionnés à chaque entrée,
- éclairage des halls d'entrée et des communs en lumière naturelle.

L'ensemble de ces prescriptions, imposées par l'Aménageur aux différents promoteurs, sera complété par :

- des dispositions constructives particulières qui tiennent compte des aménagements d'espaces publics : altimétrie des constructions, nivellement des parcelles, tri sélectif des déchets de chantier, nettoyage des pneumatiques des engins avant de quitter la zone de chantier, etc.,
- des prescriptions architecturales extérieures telles que : couleurs d'équipements de façades, coffrets techniques et descentes d'eau intégrées au bâti.

ARTICLE 4 – Opérations non prévues dans la présente concession

L'Aménageur doit obtenir l'autorisation préalable du Concédant chaque fois qu'il effectue pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus, mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

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

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

La CUS notifiera à l'Aménageur la présente concession en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. La présente concession prendra effet à compter de la date de signature par les parties. La durée de la concession d'aménagement est de 15 années. A compter de sa signature.

Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération dans le délai prévu. A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation. La présente concession ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

Au cas où l'ensemble des missions de la Collectivité et de l'Aménageur aurait été accompli avant le terme normal prévu au contrat de concession, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

L'Aménageur s'engage sur les deux notions suivantes :

- les délais liés à la réalisation des équipements publics destinés à être remis par l'Aménageur à la Collectivité à quelque titre que ce soit ;
- les délais liés à l'achèvement global de l'opération, c'est-à-dire incluant les constructions privées. L'Aménageur s'oblige à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour commercialiser les lots de terrains constructibles et les charges foncières, de façon à satisfaire la Collectivité au regard d'un calendrier de réalisation établi d'un commun accord pour la réalisation des constructions privées.

ARTICLE 6 – Assurances

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

L'Aménageur s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

ARTICLE 7 – Domiciliation

Pour l'exécution de la présente concession, les parties font élection en leur siège respectif.

ARTICLE 8 – Litiges

Tout litige portant sur l'exécution du présent contrat de concession sera de la compétence du Tribunal administratif de Strasbourg.

ARTICLE 9 – Désignation du représentant du Concédant

Pour l'exécution de la présente concession, la Communauté Urbaine de Strasbourg désigne son Vice-président, Monsieur Jean-Marie BEUTEL, avec la faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la Collectivité sur les avant-projets et projets d'exécution, sur les attributaires des terrains et sur les remises d'ouvrages. La Communauté Urbaine de Strasbourg pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

TITRE II – DISPOSITIONS FONCIERES

ARTICLE 10 – Etablissement d'un plan parcellaire

L'Aménageur fait établir en tant que de besoin un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération, objet du présent contrat.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que l'Aménageur puisse d'une part, rendre compte trimestriellement à la Collectivité des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part, être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

ARTICLE 11 – Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

Les acquisitions foncières ne porteront que sur environ 38 des 50 ha d'emprise de la ZAC, excluant ainsi l'étang du Bohrie, certaines zones boisées et la zone de renaturation. L'acquisition de ces terrains sera fractionnée, selon le plan de phasage et le calendrier prévisionnel inclus dans la notice méthodologique faisant partie intégrante du présent traité. Les acquisitions foncières n'interviendront qu'à partir de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, du programme des équipements publics et du document d'urbanisme permettant la réalisation du projet.

En cas d'invocation par un propriétaire de son droit de délaissement sur des terrains compris dans cette zone, la Collectivité ferait son affaire de ces acquisitions forcées.

1. Acquisitions amiables

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

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit recueillir l'accord formel de la Collectivité.

2. Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l'urbanisme, la Collectivité délègue à l'Aménageur son droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération. L'Aménageur exerce ce droit dans les conditions fixées par la législation en vigueur dès que la présente concession d'aménagement prend effet.

3. Déclaration d'Utilité Publique et expropriation

Dans le cas où aucun accord amiable n'aurait pu intervenir entre les propriétaires et l'Aménageur pour les terrains situés dans le périmètre de l'opération, l'Aménageur pourra, après accord de la Collectivité, mettre en œuvre une procédure d'expropriation au titre, ou non, de la loi Vivien du 10 juillet 1970. L'aménageur établit, dans ce cas, au compte de l'opération tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires.

4. Acquisition des biens propriétés des Collectivités

Les immeubles d'ores et déjà propriétés des Collectivités sont cédés de gré à gré à l'Aménageur.

La cession des biens acquis antérieurement par les collectivités intervient au bénéfice du concessionnaire sous la forme d'actes notariés à un prix estimé au bilan prévisionnel.

Les collectivités prendront une délibération motivée indiquant les conditions de vente et les caractéristiques principales de la cession en tenant compte notamment de la valeur estimée par les services fiscaux.

5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du Code général des Collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de son droit de préemption.

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

TITRE III – TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ARTICLE 12 – Programme de l'opération à la charge de l'Aménageur

L'Aménageur prend à sa charge, au sens de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme et conformément au document intitulé « Caractéristiques de l'opération », la réalisation et le financement de l'ensemble des voiries et réseaux, la réalisation de l'ensemble des équipements publics, ainsi que le silo de stationnement de l'ilot G prévus dans l'opération d'aménagement « Les Rives du Bohrie ».

ARTICLE 13 – Choix et rémunération des hommes de l'art, techniciens et spécialistes

Pour l'exécution de sa mission, l'Aménageur peut en accord avec la Collectivité contractante, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés dont le concours en qualité de maître d'œuvre pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

L'Aménageur peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières, en accord avec la Collectivité contractante.

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

La Collectivité ayant conclu un marché de maîtrise d'œuvre avec le groupement LINDER Paysages/SEPIA Conseils/TOA/LOLLIER Ingénierie/SBE Ingénierie, l'Aménageur devra intégrer ce groupement dans son montage d'opération, conformément au marché de maîtrise d'œuvre 2003/822 passé entre la Communauté Urbaine de Strasbourg et ce groupement. Le concessionnaire devra donc reprendre à son compte les tranches suivant l'AVP, hors dossier de réalisation de ZAC, du marché pour un montant chiffré au bilan prévisionnel correspondant aux tranches conditionnelles 1 à 7 du marché cité précédemment exceptée la tranche 3.

L'aménageur s'engage à prévoir l'élément de mission OPC (ordonnancement, coordination et pilotage du chantier).

ARTICLE 14 – Présentation des avant-projets et projets d'exécution

Les équipements font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité contractante et le cas échéant, les services des Collectivités, groupements de Collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité dans le cadre d'un concours.

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

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'Aménageur doivent être acceptés par la Collectivité et le cas échéant par les autres personnes intéressées.

ARTICLE 15 – Modalités de passation des contrats et marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux

Les contrats ou marchés de travaux, d'étude et de maîtrise d'œuvre sont passés par l'Aménageur conformément à la législation en vigueur et notamment l'article L. 300-5-1 du Code de l'urbanisme.

La Collectivité contractante est représentée au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelé à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 16 – Exécution des travaux, objet de l'opération

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier 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 contractante, 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 participe la Collectivité contractante ou la Collectivité ou le groupement de Collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et l'Aménageur doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 17 – Indemnités aux tiers

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de sa mission est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalités.

ARTICLE 18 – 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 promoteurs et bailleurs sociaux, 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 conformément à la législation en vigueur.

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 hors œuvre nette 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. L'ensemble des cessions devra préalablement avoir été agréé par la Collectivité.

L'Aménageur tiendra à jour, au fil des opérations, un plan de masse de suivi et de recollement des différents permis de construire faisant apparaître pour chaque programme : le nom du maître

d'ouvrage, le nom du maître d'œuvre, le nombre et la typologie des logements, la catégorie du programme, etc. Ce document sera mis à jour au minimum deux fois par an.

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 pourront constituer des biens de reprise revenant à la Collectivité dans le cadre des opérations de clôture de la concession.

De même, si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, 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 express de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 19 – Remise des ouvrages

a. A la Collectivité concédante

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité et notamment les voiries, les espaces publics et les réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent à la Collectivité gestionnaire au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés.

Les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise. La Collectivité propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et de présenter à la signature de la Collectivité, ou le cas échéant des concessionnaires de service public, un acte authentique constatant le transfert de propriété, notamment du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers et autres équipements.

b. Aux autres Collectivités

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres Collectivités que le concédant, et notamment la Ville d'Ostwald, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire.

Il s'agit notamment des équipements publics suivants : groupe scolaire, crèche, gymnase, bibliothèque de quartier.

Le prix de rétrocession des équipements publics se fera aux conditions du bilan annexé au présent traité.

Dès l'achèvement des ouvrages, l'Aménageur doit inviter les collectivités destinataires à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Elles ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage propre à leur destination mais peuvent, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés.

Les espaces publics feront l'objet d'un retour selon le planning proposé L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et de présenter à ces collectivités un acte authentique constatant le transfert de propriété, notamment du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers et autres équipements. Les autres Collectivités ne peuvent refuser de signer cet acte authentique.

c. Divers

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

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

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. Ces documents seront remis sur un support au choix de la Collectivité.

ARTICLE 20 – Entretien des ouvrages

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus, la Collectivité ou les autres personnes publiques compétentes, assureront l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

ARTICLE 21 – Propriété des documents

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

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf accord express de la Collectivité.

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES

Pour affirmer notre volonté de partenariat et favoriser la cohérence urbaine de l'opération, le concessionnaire a choisi de maîtriser au maximum l'incidence foncière des constructions destinées aux logements aidés et à l'accession sociale. Le Concédant souhaite sur cette opération que 20% minimum des constructions soient destinées au logement locatif social et 10% minimum en accession sociale à la propriété.

ARTICLE 22 – Logements aidés

L'Aménageur s'engage à réserver aux bailleurs sociaux, après concours, 20% minimum des charges foncières de l'opération permettant la construction des logements locatifs aidés.

ARTICLE 23 – Accession sociale

L'Aménageur s'engage à réserver, 10% minimum des charges foncières de l'opération à de l'accession sociale via un opérateur désigné après concours.

ARTICLE 24 – Garanties

a. Garanties de la Collectivité

La Collectivité est dispensée de produire des garanties.

b. Garanties de l'Aménageur

L'Aménageur devra, dans les trois mois suivants la signature du présent contrat et en tout état de cause avant les premières cessions de terrain, avoir conclu avec une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, une caution bancaire garantissant l'achèvement de l'intégralité des équipements publics et ouvrages à la charge de l'Aménageur, tels qu'ils sont définis aux articles 2 et 13 du présent contrat. La copie de ces garanties sera remise au Concédant préalablement au démarrage des travaux. Les frais de caution et de mainlevée restent à la charge de l'Aménageur.

Ces garanties prendront la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige à l'achèvement des équipements ou au versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des alinéas ci-dessus seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers concernés par les travaux de viabilisation.

ARTICLE 25 – Mode de rémunération

Pour les missions présentées précédemment, l'Aménageur propose un mode de rémunération précisé dans le document intitulé « Bilan d'aménagement » de l'offre financière.

ARTICLE 26 – Participation éventuelle de la ou des Collectivités

Le financement de l'opération sera assuré par le produit des cessions. La réalisation de l'opération se faisant aux risques de l'Aménageur, il ne sera pas demandé de participation financière au concédant à l'opération d'aménagement. , En ce qui concerne la réalisation de la bibliothèque, du gymnase, de la crèche, dont le coût sera réparti à parts égales avec la Collectivité compétente qui y contribuera aux conditions prévues au bilan prévisionnel annexé. Cette participation se monte selon l'estimatif des dépenses à 2 692 742,25 € H.T. Les jardins familiaux supplémentaires à réaliser sur l'opération seront également remboursés à l'Aménageur, selon les conditions du bilan.

L'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du Concédant, de subventions versées par l'Etat, des Collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Dans ce cas, le présent contrat de concession sera soumis aux dispositions de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, même si le Concédant ne participe pas au financement de l'opération.

Le contrat précisera, par la voie d'un avenant, les modalités de la participation financière, le montant total de cette participation et sa répartition en tranches annuelles ainsi que les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le Concédant. Dans cette hypothèse, l'Aménageur rendra compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

ARTICLE 27 – Résultats de l'opération

L'opération sera réalisée aux seuls risques économiques et financiers de l'Aménageur. Sa rémunération sera assurée par les résultats de l'opération issus de la commercialisation des charges foncières.

La rémunération du concessionnaire ne sera donc définitive qu'après constatation du résultat financier et prendra en compte le solde qu'il soit positif ou négatif.

ARTICLE 28 – Droit de contrôle de la Collectivité

Pour permettre à la Communauté Urbaine de Strasbourg d'exercer son droit de contrôle technique, financier et comptable en application de l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, l'Aménageur établira chaque année un compte-rendu financier.

Ce compte-rendu financier sera adressé à la Communauté Urbaine de Strasbourg, pour examen, avant le 1er juillet de chaque année. Il comprendra notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objets de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.
- Une note de conjoncture présentant les conditions techniques et financières de la réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et aux perspectives à venir.

Le Concédant pourra contrôler les renseignements fournis et ses agents accrédités pourront se faire représenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à cette vérification. Dès la communication de ces documents et le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par la Collectivité, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant du Concédant, qui se prononce par un vote.

A la clôture de l'opération et au plus tard à la date de vente du dernier terrain aménagé, un bilan financier de clôture de l'opération ainsi que l'ensemble des opérations de clôture seront produit par l'Aménageur au Concédant.

TITRE V – SUSPENSION – REVISION - RESILIATION – PENALITES

Article 29 : Identification du concessionnaire

La présente concession d'aménagement est signée par la CUS et par le représentant dûment mandaté du groupement CM CIC SAREST / NEXITY FONCIER CONSEIL, le groupement étant le candidat retenu par le concédant au terme de la procédure de publicité et de mise en concurrence mise en œuvre à cet effet.

Le groupement CM CIC SAREST / NEXITY FONCIER CONSEIL représenté par son mandataire s'engage à créer une société « ad hoc », sous la forme d'une SARL dédiée à la concession, qui lui sera substituée dès sa création et son immatriculation au registre du commerce et des sociétés dans tous ses droits et obligations au titre de la présente concession.

Les statuts de la société dédiée figurent en annexe.

A compter du jour de la substitution, la société dédiée ainsi créée sera concessionnaire de l'opération d'aménagement des Rives du Bohrie.

Cette société dédiée sera soumise aux exigences suivantes :

- son objet social devra être réservé à l'objet de la concession et aux prestations accessoires que le concessionnaire sera autorisé à accomplir
- son bilan d'ouverture devra être vierge ou apuré de tout engagement financier antérieur au contrat, à l'exception des engagements souscrits par les associés pour le compte de la SARL en formation selon état annexé aux statuts de constitution et qui emportera reprise desdits engagements par la SARL dès son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.
- ses frais de création et de gestion seront inclus dans les comptes prévisionnels de la concession ;
- sa comptabilité retracera les seules opérations afférentes à la concession d'aménagement et aux prestations accessoires autorisées.

A titre exceptionnel, la collectivité pourra autoriser l'élargissement de l'objet social de la société dédiée.

Le groupement CM CIC SAREST / NEXITY FONCIER CONSEIL représenté par son mandataire, attributaire initial de la concession, s'engage à maintenir une participation exclusive dans le capital de la société dédiée, en actions et en droit de vote, pendant toute la durée de la concession.

Toute modification de l'actionnariat devra être soumise préalablement à l'agrément du concédant, qui s'engage à faire connaître sa décision dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la transmission au concédant de l'ensemble des justificatifs utiles.

Le groupement CM CIC SAREST / NEXITY FONCIER CONSEIL représenté par son mandataire s'engage à apporter à la société dédiée tous les moyens humains, financiers et techniques nécessaires à garantir l'exécution de la présente concession d'aménagement, conformément à la concession et ce pendant toute la durée du contrat.

La société dédiée s'engage enfin à produire les garanties financières prévues à l'article 24 b du traité de concession par un acte détachable au présent contrat.

ARTICLE 30 – Révision de la concession d'aménagement

Il est ici rappelé qu'à la date de signature du Contrat, les Parties n'ont pas connaissance du contenu du Dossier de réalisation de ZAC et ne sont pas en mesure de savoir si notamment les terrains objet du Contrat et inclus dans le périmètre de l'Opération d'aménagement comportent ou non des vestiges archéologiques

Il est convenu qu'à l'issue de la survenance d'un des événements suivants :

- non-approbation par le conseil communautaire du Dossier de réalisation de la ZAC ;
- découverte de contraintes archéologiques contrariant les délais de réalisation de l'Opération d'aménagement et affectant son équilibre économique ;
- découverte d'une source de pollution d'un ou plusieurs terrains situés dans le périmètre de la ZAC nécessitant la réalisation de travaux de dépollution affectant l'équilibre économique de la ZAC ;
- découverte de contraintes liées à la nature du sol ou du sous-sol, ou à la situation géotechnique affectant l'équilibre financier du traité ou les délais de réalisation de l'Opération ;
- acquisition de terrains situés en dehors du périmètre de l'Opération mais indispensables à sa réalisation ;
- acquisition ou cession des terrains à des conditions financières significativement différentes de celles prévues dans le bilan d'aménagement ;
- modification du programme des Équipements Publics ;
- recours contentieux contre les actes détachables de la passation du Contrat ou contre le Contrat lui-même ;
- recours contentieux sur les différents actes relatifs à la présente ZAC ;
- modification de la législation ou de la réglementation en vigueur susceptible de remettre en cause l'économie générale de l'Opération.

Les Parties conviennent de se rencontrer afin de rechercher la solution la plus adaptée au projet et conclure un avenant au Contrat afin de prendre en compte la survenance de l'évènement intervenu.

À défaut d'accord dans un délai de quatre vingt-dix (90) jours à compter de la date de survenance dudit événement, le Contrat sera résilié de plein droit.

En pareille hypothèse, le Concédant indemniserà l'Aménageur à hauteur des sommes que ce dernier aura engagées au titre des études, des travaux et des Équipements Publics utiles, déduction faite des recettes déjà perçues et constatées lors du dernier rapport financier,

ARTICLE 31 – Résiliation de la concession

Quels que soient les motifs de la résiliation, le Concédant est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur et est, à ce titre, tenu de reprendre l'ensemble des contrats.

1. Rachat de la concession (résiliation pour motif d'intérêt général)

Le Concédant peut à tout moment, pour motif d'intérêt général et par une décision motivée, résilier unilatéralement la concession d'aménagement sous réserve de verser une indemnité à l'Aménageur dans les conditions fixées ci-après.

Elle est notifiée à l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet à la date indiquée et au plus tôt, dans un délai minimum de trois mois à compter de la notification.

Cette résiliation emportera droit pour l'Aménageur à une indemnité compensatoire égale :

- aux charges causées directement par la résiliation, comprenant les travaux et investissements non amortis, les frais de résiliation des contrats qui avaient été conclus pour l'exécution du Contrat sauf s'ils ont été repris par le Concédant et les achats effectués au titre de l'exécution du contrat ;
- à 50% de la marge bénéficiaire que l'Aménageur aurait pu tirer de la vente des terrains non encore cédés selon le dernier bilan adressé au concédant.

Cette indemnité sera fixée après accord des Parties qui se réuniront à cet effet dans un délai au minimum de quatre (4) mois avant la prise d'effet de la résiliation du Contrat.

A défaut d'accord des Parties deux (2) mois avant la résiliation du Contrat, l'indemnité sera calculée après expertise.

2. Déchéance (résiliation du fait de l'Aménageur)

La présente concession d'aménagement sera résiliée de plein droit sans mise en demeure préalable :

- en cas de cession non autorisée de la présente concession à un tiers,
- en cas de fraude ou de malversation de la part de l'Aménageur.

La résiliation est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet à la date qu'elle indiquera.

La résiliation pourra être également prononcée après mise en demeure préalable en cas de manquements graves et répétés aux obligations définies dans la présente concession.

La mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception impartit à l'Aménageur un délai qui ne saurait être inférieur à soixante jours (60 jours) pour remédier aux manquements constatés. Si elle demeure sans effet, la résiliation est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et prend effet à la date qu'elle indique.

La résiliation prononcée en vertu des deux précédents alinéas ne donnera lieu à versement d'aucune indemnité et ce, sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées par le Concédant.

3. Résiliation en cas de difficultés rencontrées dans l'exécution du contrat

Dans le cas où la faisabilité technique ou économique de l'Opération ne serait pas avérée suite à la survenance d'un des événements mentionnés à l'article 30, les Parties conviennent de se rencontrer afin de rechercher la solution la plus adaptée au projet et conclure un avenant au Contrat.

À défaut d'accord dans un délai de quatre vingt-dix (90) jours à compter de la date de survenance dudit événement, la présente concession sera résiliée d'un commun accord.

En pareille hypothèse, le Concédant indemniserà l'Aménageur à hauteur des sommes que ce dernier aura engagées au titre des études, des travaux et des Équipements Publics utiles, déduction faite des recettes déjà perçues et constatées lors du dernier rapport financier,

4. Subrogation

Quels que soient les motifs de la résiliation, le Concédant est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur et est à ce titre tenu de reprendre l'ensemble des contrats conclus par ce dernier pour la bonne exécution du Contrat.

ARTICLE 32 – Conséquences de la cessation de la concession

A la date d'expiration de la concession quelle qu'en soit la cause, il sera fait application des dispositions suivantes.

- a) Les équipements réalisés par l'Aménageur et destinés à être remis au Concédant ou aux personnes attributaires ou concessionnaires seront remis dans les conditions fixées par l'article 19.

Les équipements publics qui, ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la concession feront l'objet d'une remise partielle au Concédant qui en poursuivra la réalisation et à proportion de la réalisation constatée. En pareille hypothèse, et à défaut de prorogation de la concession, les parties conviennent de procéder à la remise partielle de l'équipement public aux conditions financières de répartition prévues au bilan initial éventuellement réajusté par le dernier compte-rendu financier approuvé par le concédant.

- b) Les terrains bâtis et non bâtis destinés à être cédés à des tiers et qui n'auront pas encore été vendus, deviendront la propriété du Concédant ou de toute personne publique ou morale que celui-ci entendrait se substituer dès l'expiration de la concession, sauf convention contraire des parties. A cet effet l'Aménageur ou la personne publique ou privée ci-avant désignée signera, dans les meilleurs délais, un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

L'Aménageur percevra une indemnité dont le montant correspondra au prix de revient desdits terrains, frais financiers inclus, déduction faite, le cas échéant de l'indemnité prévue au b) du présent article. A cet effet il transmettra toutes pièces comptables permettant de calculer le montant de ladite indemnité.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, l'aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transfert des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêter des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation des biens de l'aménageur, ces tâches seront assurées, sous le contrôle soit d'un administrateur judiciaire, soit du liquidateur en cas de liquidation.

ARTICLE 33 – Pénalités

En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Collectivité contractante pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Pour le cas de faute lourde dans l'exécution de sa mission, l'Aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers.

ARTICLE 34 – Avenants au présent contrat

A la demande de l'une des parties, des modifications pourront être apportées au présent contrat, notamment dans les cas suivants :

- création ou intégration dans le périmètre de la concession d'aménagement de nouveaux équipements publics ;
- modification substantielle des caractéristiques du programme d'aménagement à la demande de l'une des parties ;
- recours contentieux ;
- événements extérieurs aux parties qui pourraient avoir des répercussions substantielles sur l'équilibre financier de la concession d'aménagement.

Toute modification des termes du présent contrat fera l'objet d'un avenant, nécessitant l'accord des deux parties. En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

ARTICLE 35 – Frais

Les frais éventuels auxquels donnerait lieu la conclusion du présent contrat seront à la charge de l'Aménageur.

Fait à _____, le _____ en 2 exemplaires originaux

Pour l'Aménageur
Le mandataire du groupement

Pour la Communauté Urbaine de
Strasbourg
Monsieur Le Vice-président

ANNEXES

- 1 Dossier de consultation
 - Cahier des charges ;
 - Règlement de la consultation ;
- 2 Plans : parcellaire, avant-projet, données du foncier
- 3 Dossier de création de ZAC ;
- 4 Dossier loi sur l'eau
- 5 Planning prévisionnel
- 6 Budget prévisionnel