



1276 ST LAURENT DES ARBRES CPA

Etat arrêté au 31/12/2020

| Intitulé | Engagé HT | Date | Règlements | |
|--|------------|------------|------------|-----------|
| | | | Réglé HT | Réglé TVA |
| 15-04805 COTE PART DEPOT PIECES - CESSION SCI DAVANIER - LOT14 - | 25.00 | | 25.00 | 5.00 |
| 15-35356 COTE PART DEPOT PIECES - CESSION SCI DAVANIER - LOT14 | | 07/05/2015 | 25.00 | 5.00 |
| 16-05530 CESSION LOTS 3 - 4 et 5 | 412 899.00 | | 412 899.00 | 74 738.45 |
| 16-05530 CESSION LOTS 3 - 4 et 5 - TESAN SCI | 412 899.00 | | 412 899.00 | 74 738.45 |
| 16-39269 CESSION LOTS 3 - 4 et 5 | | 29/03/2016 | 412 899.00 | 74 738.45 |
| 16-05542 CESSION ADAPEI 30 - LOTS 9-10-11 | 370 950.00 | | 370 950.00 | 67 512.90 |
| 16-05542 CESSION ADAPEI 30 - LOTS 9-10-11 - ADAPEI 30 - SCI DELPHINE | 370 950.00 | | 370 950.00 | 67 512.90 |
| 18-51783 CESSION ADAPEI 30 - LOTS 9-10-11 | | 21/12/2018 | 370 950.00 | 67 512.90 |
| 16-05798 CESSION LOT 12 - SCI CLOS BOULLAY | 89 320.00 | | 89 320.00 | 16 402.40 |
| 16-05798 CESSION LOT 12 - SCI CLOS BOULLAY - SCI CLOS BOULLAY | 89 320.00 | | 89 320.00 | 16 402.40 |
| 16-41204 CESSION LOT 12 - SCI CLOS BOULLAY | | 03/08/2016 | 89 320.00 | 16 402.40 |
| 16-05801 FRAIS ACTE DEPOT DE PIECES - CESSION SCI CLOS BOULLAY | 25.00 | | 25.00 | 5.00 |
| 16-05801 FRAIS ACTE DEPOT DE PIECES - CESSION SCI CLOS BOULLAY - | 25.00 | | 25.00 | 5.00 |
| 16-41207 FRAIS ACTE DEPOT DE PIECES - CESSION SCI CLOS BOULLAY | | 03/08/2016 | 25.00 | 5.00 |
| 17-06257 CESSION LOT 4 - PLAN NORD | 100 650.00 | | 100 650.00 | 18 318.30 |
| 17-06257 CESSION LOT 4 - PLAN NORD - DAURELLE DENIS | 100 650.00 | | 100 650.00 | 18 318.30 |
| 19-52954 CESSION LOT 4 - PLAN NORD | | 11/07/2019 | 100 650.00 | 18 318.30 |
| 17-06663 CESSION LOT 18-MIZANDJIAN (SONEFI) | 83 655.00 | | 83 655.00 | 16 731.00 |
| 17-06663 CESSION LOT 18-MIZANDJIAN (SONEFI) - MIZANDJIAN Pierre & | 83 655.00 | | 83 655.00 | 16 731.00 |
| 18-50894 CESSION LOT 18-MIZANDJIAN (SONEFI) | | 30/07/2018 | 83 655.00 | 16 731.00 |
| 18-07261 CESSION LOT 15 PLAN SUD | 99 275.00 | | 99 275.00 | 18 231.00 |
| 18-07261 CESSION LOT 15 PLAN SUD - GUERINEL PATRICK | 99 275.00 | | 99 275.00 | 18 231.00 |
| 19-53984 CESSION LOT 15 PLAN SUD | | 20/11/2019 | 99 275.00 | 18 231.00 |
| 18-07269 CESSION LOT 13 | 96 250.00 | | 96 250.00 | 17 461.50 |
| 18-07269 CESSION LOT 13 - GERBOIN Christophe & LAIACONA Catherine | 96 250.00 | | 96 250.00 | 17 461.50 |
| 19-53288 CESSION LOT 13 | | 10/10/2019 | 96 250.00 | 17 461.50 |
| 19-07526 CESSION LOT 17 (SCI CORTENBOX) | 95 590.00 | | 95 590.00 | 17 553.80 |
| 19-07526 CESSION LOT 17 (SCI CORTENBOX) - RASSE Patricia & | 95 590.00 | | 95 590.00 | 17 553.80 |
| 20-55128 CESSION LOT 17 (SCI CORTENBOX) | | 08/07/2020 | 95 590.00 | 17 553.80 |
| 19-07569 CESSION LOT 16 | 93 940.00 | | | |
| 19-07569 CESSION LOT 16 - DELTA INVEST SUD SCI | 93 940.00 | | | |
| 19-07605 CESSION LOT 20 | 190 190.00 | | 190 190.00 | 34 926.00 |
| 19-07605 CESSION LOT 20 - CMCIC LEASE | 190 190.00 | | 190 190.00 | 34 926.00 |
| 19-53886 CESSION LOT 20 | | 08/11/2019 | 190 190.00 | 34 926.00 |
| 19-07659 CESSION LOT 21 | 193 875.00 | | | |
| 19-07659 CESSION LOT 21 - PJC SCI | 193 875.00 | | | |
| 19-07661 CESSION LOTS 6,7,8 | 306 240.00 | | | |
| 19-07661 CESSION LOTS 6,7,8 - PHASE 3 SAS | 306 240.00 | | | |

Envoyé en préfecture le 17/02/2022
 Reçu en préfecture le 17/02/2022
 Affiché le
 ID : 030-200034692-20220207-DEL2022_20_12-DE



1276 ST LAURENT DES ARBRES CPA

Etat arrêté au 31/12/2020

| Intitulé | Engagé HT | Date | Règlements | |
|--|---------------------|------------|---------------------|-------------------|
| | | | Réglé HT | Réglé TVA |
| 004867 Intérêts au 31/12/2013 | | 25/02/2014 | 173.79 | |
| 006188 Intérêts au 31/12/2014 | | 22/05/2015 | 189.78 | |
| 5700 Remboursements divers | 128.90 | | 128.90 | |
| 14-04432 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION RAOUX | 4.40 | | 4.40 | |
| 14-04432 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION RAOUX - RAOUX | 4.40 | | 4.40 | |
| 14-32952 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION RAOUX | | 22/10/2014 | 4.40 | |
| 14-04433 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION RAOUX | 33.01 | | 33.01 | |
| 14-04433 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION RAOUX - RAOUX | 33.01 | | 33.01 | |
| 14-32958 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION RAOUX | | 22/10/2014 | 33.01 | |
| 14-04434 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION HERVE | 2.00 | | 2.00 | |
| 14-04434 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION HERVE | 2.00 | | 2.00 | |
| 14-32957 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION HERVE | | 22/10/2014 | 2.00 | |
| 14-04436 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION ANDRE | 1 039.15 | | 1 039.15 | |
| 14-04436 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION ANDRE | 1 039.15 | | 1 039.15 | |
| 14-32959 REMBOURSEMENT INTERETS DECONSIGNATION ANDRE | | 22/10/2014 | 1 039.15 | |
| 15-05261 REGUL EXPRO CDC | -1 000.00 | | -1 000.00 | |
| 15-05261 REGUL EXPRO CDC - TOURRANCHE André | -1 000.00 | | -1 000.00 | |
| 15-37935 REGUL EXPRO CDC | | 08/12/2015 | -1 000.00 | |
| 16-05724 INTERET EXPRO ARCHEN | 50.34 | | 50.34 | |
| 16-05724 INTERET EXPRO ARCHEN - ARCHEN | 50.34 | | 50.34 | |
| 16-40524 INTERET EXPRO ARCHEN | | 10/05/2016 | 50.34 | |
| 5800 Produits divers | 118 177.72 | | 59 088.86 | 11 817.77 |
| 14-04265 CONVENTION RACCORDEMENT COLLECTIF BT | 59 088.86 | | | |
| 14-04265 CONVENTION RACCORDEMENT COLLECTIF BT - ENEDIS (EX | 59 088.86 | | | |
| 14-04394 REMBOURSEMENT REALISATION REMISE D'OUVRAGES ELEC | 59 088.86 | | 59 088.86 | 11 817.77 |
| 14-04394 REMBOURSEMENT REALISATION REMISE D'OUVRAGES ELEC - | 59 088.86 | | 59 088.86 | 11 817.77 |
| 14-32644 REMBOURSEMENT REALISATION REMISE D'OUVRAGES ELEC | | 26/01/2015 | 59 088.86 | 11 817.77 |
| S AMORTISSEMENT | 2 130 000.00 | | 1 530 000.00 | 773 052.81 |
| 6000 Emprunts amortissements | 2 130 000.00 | | 1 530 000.00 | |
| 0608948/0 EMPRUNT CRCA | 600 000.00 | | 600 000.00 | |
| 0608948/0 EMPRUNT CRCA - CREDIT AGRI LANGUEDOC | 600 000.00 | | 600 000.00 | |
| 0002 1276 CREDIT AGRI LANGUEDOC AC 0002 06089 | | 28/11/2008 | 192 436.88 | |
| 09-02555 EMPRUNT CRCA | | 25/11/2009 | 199 903.43 | |
| 09-03203 EMPRUNT CRCA | | 25/12/2009 | 75 000.00 | |
| 09-03359 EMPRUNT CRCA | | 25/12/2009 | -75 000.00 | |
| 10-10550 EMPRUNT CRCA | | 25/11/2010 | 207 659.69 | |
| 13-03614 EMPRUNT 2 | 930 000.00 | | 930 000.00 | |
| 13-03614 EMPRUNT 2 - CAISSE D'EPARGNE MONTPELLIER | 930 000.00 | | 930 000.00 | |

Envoyé en préfecture le 17/02/2022
 Reçu en préfecture le 17/02/2022
 Affiché le 17/02/2022
 ID : 030-200034692-20220207-DEL2022_20_12-DE



1276 ST LAURENT DES ARBRES CPA

Etat arrêté au 31/12/2020

Envoyé en préfecture le 17/02/2022
 Reçu en préfecture le 17/02/2022
 Affiché le 17/02/2022
 ID : 030-200034692-20220207-DEL2022_20_12-DE

| Intitulé | Engagé HT | Date | Régie HT | Règlements | |
|---|---------------------|------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | | | | Régie TVA | Régie TTC |
| 11-46370 EMPRUNT 2 | | 22/12/2017 | 301 868.38 | | 301 868.38 |
| 11-51018 EMPRUNT 2 | | 20/12/2018 | 309 928.27 | | 309 928.27 |
| 11-53765 EMPRUNT 2 | | 25/12/2019 | 318 203.35 | | 318 203.35 |
| 20-07860 EMPRUNT 3 | 600 000.00 | | | | |
| 20-07860 EMPRUNT 3 - CREDIT COOPERATIF | 600 000.00 | | | | |
| 800 TVA sur Dépenses | | | | 773 052.81 | 773 052.81 |
| 10-08444 REGUL TVA | | | | 773 052.81 | 773 052.81 |
| 10-00844 REGUL TVA - TIERS DIVERS | | | | 773 052.81 | 773 052.81 |
| 10-04601 REGUL TVA | | 31/12/2008 | | 409 083.88 | 409 083.88 |
| 11-12261 REGUL TVA | | 31/12/2010 | | 63 765.30 | 63 765.30 |
| 12-18450 REGUL TVA 2011 | | 31/12/2011 | | 57 515.89 | 57 515.89 |
| 13-23746 REGUL TVA 2012 | | 31/12/2012 | | 4 500.26 | 4 500.26 |
| 16-38536 REGUL TVA 2015 | | 31/12/2015 | | 11 953.73 | 11 953.73 |
| 17-43587 REGUL TVA 2016 | | 31/12/2016 | | 63 551.43 | 63 551.43 |
| 18-48848 REGUL TVA 2017 | | 31/12/2017 | | -6 430.92 | -6 430.92 |
| 19-51959 REGUL TVA 2018 | | 31/12/2018 | | 13 439.90 | 13 439.90 |
| 20-54238 REGUL TVA 2019 | | 31/12/2019 | | 152 271.24 | 152 271.24 |
| 21-56365 REGUL TVA 2020 | | 31/12/2020 | | 3 402.10 | 3 402.10 |
| 4 MOBILISATION | 2 460 000.00 | | 2 130 000.00 | 551 306.45 | 2 681 306.45 |
| 7000 Emprunts encaissements | 2 130 000.00 | | 2 130 000.00 | | 2 130 000.00 |
| 0608948/0 EMPRUNT CRCA | 600 000.00 | | 600 000.00 | | 600 000.00 |
| 0608948/0 EMPRUNT CRCA - CREDIT AGRI LANGUEDOC | 600 000.00 | | 600 000.00 | | 600 000.00 |
| 0001 1276 CREDIT AGRI MUTUEL AC 0001 0608948 | | 30/11/2006 | 600 000.00 | | 600 000.00 |
| 13-03614 EMPRUNT 2 | 930 000.00 | | 930 000.00 | | 930 000.00 |
| 13-03614 EMPRUNT 2 - CAISSE D'EPARGNE MONTPELLIER | 930 000.00 | | 930 000.00 | | 930 000.00 |
| 13-26312 EMPRUNT 2 | 930 000.00 | | 930 000.00 | | 930 000.00 |
| 20-07860 EMPRUNT 3 | 600 000.00 | 26/08/2013 | 600 000.00 | | 600 000.00 |
| 20-07860 EMPRUNT 3 - CREDIT COOPERATIF | 600 000.00 | | 600 000.00 | | 600 000.00 |
| 20-55647 EMPRUNT 3 | 600 000.00 | 13/07/2020 | 600 000.00 | | 600 000.00 |
| 7200 Avances collectivité encaissements | 330 000.00 | | | | |
| 0608732/0 CCRG AVANCE ART 2 | 330 000.00 | | | | |
| 0608732/0 CCRG AVANCE ART 2 - CC COTE DU RHONE GARDOISE | 330 000.00 | | | | |
| 0001 1276 CTE COM COTE DU RHONE GARDOISE | | 02/11/2006 | 330 000.00 | | 330 000.00 |
| 10-12096 CCRG AVANCE ART 2 | | 23/12/2010 | -330 000.00 | | -330 000.00 |
| 8500 TVA sur Recettes | | | | 551 306.45 | 551 306.45 |
| 10-00843 REGUL TVA | | | | 551 306.45 | 551 306.45 |
| 10-00843 REGUL TVA - TIERS DIVERS | | | | 551 306.45 | 551 306.45 |
| 10-04598 REGUL TVA | | 31/12/2006 | | 931.39 | 931.39 |



1276 ST LAURENT DES ARBRES CPA

Etat arrêté au 31/12/2020

| Intitulé | Engagé HT | Date | Règlements | |
|-------------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| | | | Réglé HT | Réglé TVA |
| 10-04599 REGUL TVA | | 31/12/2007 | | 14 129.93 |
| 10-04600 REGUL TVA | | 31/12/2008 | | 127.40 |
| 10-04602 REGUL TVA | | 31/12/2009 | | 233 625.77 |
| 12-18451 REGUL TVA 2011 | | 31/12/2011 | | 3 310.98 |
| 14-28993 REGUL TVA 2013 | | 31/12/2013 | | 1 634.64 |
| 15-33278 REGUL TVA 2014 | | 31/12/2014 | | 297 546.34 |
| SOLDE | | | 40 203.07 | 38 294.34 |

Envoyé en préfecture le 17/02/2022

Reçu en préfecture le 17/02/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220207-DEL2022_20_12-DE

Envoyé en préfecture le 17/02/2022

Reçu en préfecture le 17/02/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220207-DEL2022_20_12-DE

BILAN PRÉVISIONNEL

Envoyé en préfecture le 17/02/2022

Reçu en préfecture le 17/02/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220207-DEL2022_20_12-DE

| | | |
|---------------------|-------|--------------------|
| CRAC CPA | R. MJ | RD/LG / 31/12/2020 |
| AF/73 V1 – 01/02/05 | | Page 62 sur 64 |

Envoyé en préfecture le 17/02/2022

Reçu en préfecture le 17/02/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220207-DEL2022_20_12-DE

CONVENTION / DÉLIBÉRATIONS

| | | |
|---------------------|-------|--------------------|
| CRAC CPA | R. MJ | RD/LG / 31/12/2020 |
| AF/73 V1 - 01/02/05 | | Page 64 sur 64 |

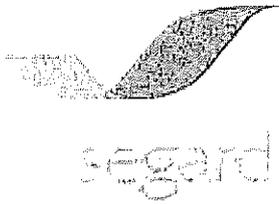
Envoyé en préfecture le 17/02/2022

Reçu en préfecture le 17/02/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220207-DEL2022_20_12-DE



**SOCIETE D'AMENAGEMENT
ET D'EQUIPEMENT DU GARD**

Envoyé en préfecture le 17/02/2022
Reçu en préfecture le 17/02/2022
Affiché le
ID : 030-200034692-20220207-DEL2022_20_12-DE



**MAIRIE
DE
SAINT-LAURENT-DES-ARBRES**

ZONE D'ACTIVITES DE TESAN

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Transmise au représentant de l'Etat par

Notifiée par à la Société le

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE | 5 |
| TITRE 1^{ER} | |
| MODALITES GENERALES | 6 |
| ARTICLE 1ER - OBJET DE L'OPERATION | 6 |
| ARTICLE 2 - MISSION DE LA SEGARD..... | 6 |
| ARTICLE 3 - MISSION DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE..... | 7 |
| ARTICLE 4 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT..... | 8 |
| ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT .. | 9 |
| ARTICLE 6 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE..... | 9 |
| ARTICLE 7 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES | 9 |
| ARTICLE 8 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES | 10 |
| ARTICLE 8 BIS - DROIT DE PREEMPTION..... | 11 |
| ARTICLE 8 TER - RELOGEMENT DES OCCUPANTS..... | 11 |
| TITRE II | |
| REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS ; | 12 |
| MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES | 12 |
| ARTICLE 9 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION | 12 |
| ARTICLE 10 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX | 12 |
| ARTICLE 11 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION..... | 12 |
| ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR..... | 13 |
| ARTICLE 13 - INDEMNITES AUX TIERS | 13 |
| ARTICLE 14 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES..... | 13 |
| TITRE III | |
| ARTICLE 15 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE..... | 15 |
| ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES OUVRAGES | 16 |

TITRE IV

| | |
|---|-----------|
| ARTICLE 17 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT..... | 17 |
| ARTICLE 18 - COMPTABILITE ; BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS GLOBAUX..... | 19 |
| ARTICLE 19 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ; DETERMINATION DE LA PARTICIPATION OU/ET DE L'AVANCE ANNUELLE | 20 |
| ARTICLE 20 - GARANTIE DES EMPRUNTS..... | 20 |
| ARTICLE 21 - REMUNERATION DE L'AMENAGEUR..... | 21 |

TITRE V

| | |
|---|-----------|
| ARTICLE 22 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION | 23 |
| ARTICLE 23 - CAS DE RESILIATION, RACHAT, DECHEANCE, RESOLUTION, SUSPENSION | 23 |
| ARTICLE 24 - CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT | 24 |
| ARTICLE 25 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT..... | 25 |
| ARTICLE 26 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS..... | 27 |

TITRE VI

| | |
|---|-----------|
| ARTICLE 27 – ASSURANCES..... | 28 |
| ARTICLE 28 - INTERETS MORATOIRES..... | 28 |
| ARTICLE 29 - PENALITES | 28 |
| ARTICLE 30 - PROPRIETE DES DOCUMENTS | 29 |
| ARTICLE 31 - CESSION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT..... | 29 |
| ARTICLE 32 - DOMICILIATION | 29 |
| ARTICLE 33 - LITIGES..... | 29 |
| ARTICLE 34 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE..... | 30 |

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ENTRE D'UNE PART :

La Commune de Saint Laurent des Arbres représentée par son Maire Monsieur Michel Anastasy, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du _____ et déposée en préfecture du GARD le _____

Ci-après dénommée « la Collectivité Publique Cocontractante » ou « la Collectivité »

ET D'AUTRE PART :

La Société d'Aménagement et d'Équipement du GARD (SEGARD), société anonyme d'économie mixte au capital de 320 000 €, inscrite au R.C. de Nîmes sous le n° 680 200 128, dont le siège social est en l'Hôtel du Département du Gard, Nîmes rue Guillemette et les bureaux 350 rue Georges Besse - Immeuble Technopolis à Nîmes, représentée par Madame Catherine DECAUDIN, sa Directrice Générale Déléguée, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration, en date du 16 avril 2003.

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

PREAMBULE

Pour poursuivre son développement économique et créer des emplois, la Commune de Saint Laurent des Arbres souhaite créer une zone d'activités, dans la continuité de la zone existante qui est saturée, sur des terrains situés au lieu dit « Le Tesan » comprenant « Le Plan Nord » et « Le Plan Sud » représentant une superficie initiale d'étude de 25 hectares environ.

Elle a pour vocation l'accueil d'entreprises artisanales, commerciales et tertiaires.

Cette zone bénéficie d'un emplacement privilégié, en bordure de la nationale 580 (sur l'axe Bagnols sur Cèze – Les Angles - Avignon), facile d'accès et visible de la route.

Elle est située de part et d'autre au Nord et au Sud de la route départementale 101.

La Collectivité souhaite confier l'étude de la zone concernée puis la réalisation de la (ou des) opération(s) d'aménagement à la SEGARD dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Le présent contrat est destiné, par conséquent, à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la société réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité, et dans le cadre du POS/PLU en vigueur ou en cours de révision de la commune de Saint Laurent des Arbres, du programme des équipements publics, et des modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps et ce compte tenu des actualisations périodiques.

L'aménagement de cette zone sera réalisé sous la direction et le contrôle de la Collectivité et à ses risques financiers.

En conséquence, à l'expiration de la convention publique d'aménagement pour quelque motif que ce soit, l'opération étant ou non achevée, la Collectivité bénéficiera du solde positif ou versera une participation destinée à couvrir les charges de l'opération non couvertes par les autres produits de l'opération, dans les conditions précisées dans le présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

TITRE 1ER MODALITES GENERALES

ARTICLE 1ER - OBJET DE L'OPERATION

En application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales et dans les conditions déterminées par la présente convention publique d'aménagement, la collectivité confie à la société qui accepte, l'étude et la réalisation de la zone d'activités.

Les bases générales de ladite opération d'aménagement sont définies par les dispositions de la présente convention et ses annexes, notamment le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnels.

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

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux (d'espaces libres et d'installations diverses, ainsi que la réalisation de l'assainissement à l'extérieur du périmètre) à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

ARTICLE 2 - MISSION DE LA SEGARD

Dès l'entrée en vigueur de la présente Convention et pour réaliser cet aménagement, la SEGARD s'engage, pour sa part, à :

- a/ procéder ou faire procéder à toutes les études pré opérationnelles permettant à la Collectivité cocontractante de décider d'engager la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre des autorisations administratives de la zone.
- b/ acquérir la propriété (à des propriétaires privés ou à la collectivité), à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention publique d'aménagement; gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ; démolir les bâtiments existants, si nécessaire.
- c/ Réaliser les équipements de voirie et réseaux divers destinés à être remis à la collectivité, aux autres collectivités intéressées, aux établissements publics compétents, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
Réaliser les aménagements et les équipements de superstructure publics ou privés qui s'avèreraient nécessaires ;
Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.
- d/ 1- procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;

2- Conformément à l'article L 300-4 du code de l'Urbanisme, la société pourra être associée aux études préalables à toute modification ou révision du POS/PLU de la commune de **Saint Laurent des Arbres** qui pourrait avoir une incidence sur l'opération objet de la présente convention.

- e/ Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents financiers nécessaires pour suivre le déroulement de l'opération (bilan prévisionnel, prévisions annuelles des recettes et des dépenses, compte-rendu annuel à la collectivité).
- f/ Négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ; procéder à une gestion continue de la trésorerie de l'opération ; assurer la mise en place d'une comptabilité analytique par nature des différents mouvements financiers avec la gestion des engagements et des moyens de financement et d'une manière générale toutes les tâches relevant de l'ingénierie financière ; assurer les opérations de liquidation et la clôture de l'opération tel que prévu à l'article 25.2 de la convention.
- g/ Assurer la commercialisation optimale de l'opération: définition d'une stratégie de commercialisation cohérente avec l'économie de l'opération, détermination des conditions de cession ou de location, conformément à l'article 14 ci-après, conseils aux acquéreurs dans les domaines administratif, juridique, financier et fiscal, organisation des rapports avec les architectes (plan de masse, volume, épannelage...)
 - gérer sur les plans administratif, juridique, financier et fiscal les contrats de vente, de concession d'usage, de location de terrains et immeubles bâtis jusqu'à la signature des actes authentiques correspondants.
 - Assurer le suivi des encaissements et des mutations cadastrales.
 - Suivre et diligenter les procédures contentieuses éventuelles.
 - assurer la promotion de l'opération en effectuant notamment les missions ci-après : établissement d'un dossier acquéreur avec argumentaire, prospection directe des cessionnaires, campagne de publicité, réception des acquéreurs potentiels, organisation de visite, mise au point et signature par les acquéreurs des documents contractuels sous seing privé (options, promesses, compromis, conventions) ainsi que de toutes pièces annexes, compte-rendu trimestriel, dans le cadre d'une réunion de travail, au concédant des contacts pris et des actions de négociations entreprises.
- h/ d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information de la Collectivité Publique Cocontractante sur les conditions de déroulement de l'opération.
- i/ Faire assurer la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé conformément aux dispositions de la Loi no 93-1448 du 31 décembre 1993 et son décret d'application no 94-1159 du 26 décembre 1994.

ARTICLE 3 - MISSION DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE

La Collectivité Publique Cocontractante s'engage, d'une part, à

- Communiquer à la SEGARD les éléments susceptibles de lui être utiles dans l'exercice de sa mission
- Céder à l'aménageur les biens immobiliers qui seront nécessaires à l'opération suivant les termes de la présente convention.
- S'assurer 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.

- Autant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à la SEGARD les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par la SEGARD dans le cadre de la présente convention, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée et le paiement total des sommes dues effectué.

La Collectivité Publique Cocontractante s'engage, d'autre part :

- A réaliser ou à faire réaliser les équipements primaires intérieurs ou extérieurs à la zone
- Réaliser ou faire réaliser les équipements publics de superstructures spécifiques à l'opération, qui par nature sont à la charge de la collectivité, s'ils ne sont pas déjà confiés à la SEGARD dans le cadre de la présente convention publique d'aménagement.

ARTICLE 4 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Les travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission de la SEGARD, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, sont ou pourront être, en application des articles L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales et R.321-20 du code de l'urbanisme et le cas échéant de la loi n° 85-597 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique, confiés à l'aménageur par la Collectivité Publique Cocontractante par des conventions de mandat.

L'aménageur doit obtenir l'autorisation de la Collectivité Publique Cocontractante chaque fois qu'il effectue, autrement qu'en mandat pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

Le financement des opérations particulières et la rémunération supplémentaire de la Société y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération objet du présent contrat et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

La convention publique d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité Publique Cocontractante la notifiera à la SEGARD 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 la société de cette notification.

Sa durée est fixée à **8 années** à compter de sa date de prise d'effet. La convention publique d'aménagement ne pourra être renouvelée par tacite reconduction. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération par un avenant de prorogation approuvé par l'Assemblée Délibérante et exécutoire dans les conditions définies.

Au cas où l'ensemble des missions de la Collectivité Publique Cocontractante et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la convention publique d'aménagement, la convention publique d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

ARTICLE 6 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

L'aménageur fait établir un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone 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 doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que la SEGARD puisse d'une part rendre compte annuellement à la Collectivité Publique Cocontractante 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.

L'Aménageur établit au compte de l'opération tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire si cela s'avère nécessaire.

ARTICLE 7 -CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, la SEGARD peut, en accord avec la Collectivité Publique Cocontractante, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, 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 Publique Cocontractante.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus est à la charge de l'opération.

L'aménageur peut se charger lui-même, en accord avec la Collectivité Publique Cocontractante, de l'élaboration des projets ou/et de la direction technique des travaux prévus au présent contrat. Les rémunérations de l'aménageur pour ces tâches particulières sont fixées par avenant à la présente convention publique d'aménagement.

ARTICLE 8 -MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, la SEGARD peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et Immeubles bâtis, conformément à la présente convention publique d'aménagement.

Acquisitions amiables

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

Elle s'engage à soumettre pour accord à la Collectivité Publique Cocontractante les projets de contrats d'acquisition, de location ou de concession d'usage des sols à conclure avec les tiers.

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

DUP

Dans le cas où aucun accord amiable n'aurait pu intervenir entre les propriétaires et l'aménageur public pour les terrains situés dans le périmètre de l'opération, la SEGARD pourra, après accord de la Collectivité, mettre en œuvre une procédure d'expropriation. Elle 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.

Suivi et contrôle des acquisitions foncières

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

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail et les montants des indemnités doivent être fixés au vu de l'avis du directeur des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

Néanmoins, lorsque les prix sont supérieurs au montant des estimations établies par lesdits services fiscaux, il pourra être procédé aux acquisitions ou locations qu'après délibération motivée de conseil d'administration de la société et accord exprès de la Collectivité.

ARTICLE 8 BIS - DROIT DE PREEMPTION

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 public son droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint. Dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, l'aménageur peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre Ier du livre II du code de l'urbanisme et par délégation de la Collectivité, à l'intérieur du périmètre de la zone objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

L'aménageur établit chaque année le rapport spécial prévu par l'article L. 1524-3 du Code général des collectivités territoriales, comme il est rappelé à l'article 8 ci-dessus.

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

ARTICLE 8 TER - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

L'aménageur assure en liaison avec la Collectivité cocontractante et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire. Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Commune, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

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

La gestion des immeubles acquis incombe à l'aménageur.

TITRE II

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS ; MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES

ARTICLE 9 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

- 9.1 Les équipements d'infrastructure et de superstructure prévus à l'article 2 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité Publique Cocontractante. Il en est de même pour les projets d'exécution.
- 9.2 Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité Publique Cocontractante.
- 9.2 Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'aménageur doivent être acceptés par la Collectivité Publique Cocontractante.
- 9.3 Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le Maire ou son représentant ne formule pas d'observation dans un délai de 2 mois à compter de leur réception.

ARTICLE 10 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX

Pour l'étude et l'exécution de ces ouvrages, la SEGARD doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers de la Collectivité Publique Cocontractante.

Les contrats de travaux, d'étude et de maîtrise d'œuvre sont passés dans les conditions fixées par l'article 48.I de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 et son décret d'application n° 93-584 du 26 mars 1993.

La Collectivité Publique Cocontractante sera représentée au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de la société appelé à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 11 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

En application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales, la Collectivité Publique Cocontractante et ses 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 Publique Cocontractante, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

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

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

La SEGARD est investie, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du présent contrat, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Elle demeure, en même temps, soumise à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 13 - INDEMNITES 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 convention publique d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet du présent contrat. Après l'expiration de la convention publique d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 29 ci-après.

ARTICLE 14 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

- I. 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 des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, 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.
- II. La SEGARD notifie à la Collectivité Publique Cocontractante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, le prix, les modalités de paiement ainsi que le programme de construction envisagé. Cet accord est valablement donné par l'exécutif de la Collectivité.
- III. 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 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 ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L 21-3 du code de l'expropriation.

- 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.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'aménageur 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, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. 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.

- IV. A l'expiration de la convention publique d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant à la Collectivité Publique Cocontractante ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-après.

De même, si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de convention publique d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité Publique Cocontractante, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

TITRE III

REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 15 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE

15.1 Ceux des ouvrages réalisés en application de la présente convention publique d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent à la Collectivité Publique Cocontractante au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement ; l'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

15.2 Dès l'achèvement de ces ouvrages, l'aménageur doit inviter la Collectivité Publique Cocontractante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages ; ces opérations constatent ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité Publique Cocontractante 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. En cas de refus de la Collectivité Publique Cocontractante de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait.

Les collectivités publiques autres que la Collectivité Publique Cocontractante, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; la Collectivité Publique Cocontractante, propriétaire de ces biens de retour, leur remet les ouvrages en présence de l'aménageur.

La SEGARD 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. La Commune, et le cas échéant, les concessionnaires de service public intéressés, ne peuvent refuser de signer cet acte authentique.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'aménageur fournit à la collectivité contractante et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. L'ensemble des plans et documents sera remis à la collectivité contractante sur supports informatisés et sur supports papiers.

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

L'aménageur devra le cas échéant transmettre aux collectivités publiques intéressées les documents dont il dispose nécessaires pour que celles-ci puissent bénéficier du FCTVA prévu par l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales.

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

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date pour laquelle la SEGARD a invité la Collectivité Publique cocontractante à participer aux opérations de remise des ouvrages réalisés en application du présent contrat, l'aménageur a l'obligation de les entretenir en bon état. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article précédent, la Collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes assureront l'entretien desdits équipements ou ouvrages. La SEGARD pourra être invité par la Collectivité cocontractante à assurer cet entretien pour le compte de cette dernière par une convention distincte qui réglera les modalités, notamment financières, de cette intervention.

DM

TITRE IV**DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT****ARTICLE 17 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT**

- I. Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération objet du présent contrat sont couvertes par, notamment, les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions, ainsi que par la participation définie au VI ci-dessous telles qu'elle apparaît sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 18 ou sur chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 19 ci-après.
- II. L'aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la Collectivité cocontractante. Préalablement, il doit obtenir l'accord de la Collectivité cocontractante sur l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt. Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels.
- III. L'aménageur gère ou fait gérer distinctement la trésorerie 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, en imputant à l'opération ou en la faisant bénéficier des taux d'intérêts débiteurs ou créditeurs au plus égaux à ceux pratiqués par la Caisse des Dépôts et Consignations.
- IV. L'aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de terrains et immeubles bâtis, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 14-II ci-dessus. De même, il reçoit les participations dues par les propriétaires des terrains ayant signé la convention mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme.
- V. L'aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.
- L'aménageur est notamment habilité par la Collectivité cocontractante à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la convention publique d'aménagement.
- Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité, la SEGARD pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente convention publique d'aménagement. Une convention signée par la SEGARD et la Collectivité cocontractante et la commune ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles la SEM rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.
- VI. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération.

En fonction du bilan prévisionnel tel qu'initialement approuvé, l'opération est équilibrée en dépenses et recettes et n'appelle donc pas de participation de la Collectivité cocontractante.

Cependant, le montant de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente convention approuvée par délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité, prise au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur.

Dans ce cas la participation fera l'objet de versements échelonnés par tranches annuelles définies en fonction des besoins de trésorerie tels qu'ils apparaîtront sur les prévisions budgétaires définies à l'article XVIII ci après.

Cette participation pourra être affectée en tant que de besoin au financement des équipements publics réalisés dans la cadre de l'opération.

VII. Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance temporaire de trésorerie, l'aménageur ne sollicite que le versement d'une avance, éventuellement renouvelable et ce, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des Collectivités territoriales, et qui sera remboursée sans intérêts.

L'avance sera remboursée par l'aménageur au plus tard le 31 décembre de l'exercice au cours duquel l'avance a été consentie, sauf accord express de la Collectivité dûment signifié avant le 1^{er} décembre dudit exercice.

Il est précisé que l'aménageur pourra à tout moment procéder par anticipation à un remboursement total ou partiel de l'avance si la situation de trésorerie de l'opération le permet.

L'avance ainsi consentie ne portera ni intérêts au profit de la Collectivité, ni frais financiers, ni rémunération pour l'aménageur, par dérogation aux stipulations de la convention publique d'aménagement.

ARTICLE 18 - COMPTABILITE ; BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS GLOBAUX

Pour permettre à la collectivité contractante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

- I. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du présent contrat, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour la Collectivité.
- II. L'aménageur établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses, en application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales.
- III. L'aménageur adresse à la Collectivité, pour examen, avant le 15 mai de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
 - 1°/ le bilan financier prévisionnel global actualisé défini en I ci-dessus ;
 - 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini en II ci-dessus ;
 - 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°/ une note d'information sur l'avancée des dossiers de subventions afférentes à l'opération.
 - 6°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 17-VII.

La Collectivité cocontractante a le droit de faire contrôler les documents fournis, les personnels accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Dès communication de ces documents et le cas échéant après résultat du contrôle diligenté dans un délai de trois mois, la collectivité contractante mettra l'examen de ces documents à l'ordre du jour de la prochaine réunion de l'assemblée délibérante et se prononcera par un vote.

- IV. La Collectivité cocontractante 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.

ARTICLE 19 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ; DETERMINATION DE LA PARTICIPATION OU/ET DE L'AVANCE ANNUELLE

L'aménageur établit un budget prévisionnel actualisé, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente convention publique d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

Ce budget prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les études pré opérationnelles, les acquisitions de terrains, les études techniques, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 7, les frais de commercialisation, les Indemnités prévues à l'article 13, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'aménageur de ses frais, dite "rémunération annuelle".
- en recettes, les prix des cessions ou locations à encaisser, les produits financiers, les subventions éventuelles et les participations dues par la Collectivité Publique Cocontractante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité Publique Cocontractante (sommes à rembourser ou avances à renouveler) et, le cas échéant, le montant de la participation définitive ou de l'avance remboursable due par la Collectivité Publique Cocontractante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement.

La Collectivité Publique Cocontractante devra approuver expressément le montant de la participation et/ou de cette avance qu'elle s'oblige à régler (le cas échéant par transformation d'une avance en participation) au cours de l'exercice suivant, ainsi que les dates de versement de celles-ci.

Ces documents doivent être établis dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement partiel de la participation ou d'une avance à verser par la Collectivité Publique Cocontractante 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 20 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, la Collectivité Publique Cocontractante accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par l'aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par l'article L. 1523-1 du Code général des collectivités territoriales.

Elle s'engage également à mettre à la disposition de la Société le produit des emprunts qu'elle aurait contractés pour la réalisation de ces opérations, la Société ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre du bilan 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 18 au profit de la Collectivité Publique Cocontractante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs de la Société ont le droit de se faire représenter au Conseil d'administration de la Société par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du Code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu 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, la Collectivité Publique Cocontractante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que l'aménageur doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit aux articles 22 et 25 ci-après.

ARTICLE 21 - REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

L'aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de convention publique d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions ; ces imputations forfaitaires, destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites "rémunération".

Ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :

21.1 Pour la mission d'études préopérationnelles prévues à l'article 2.a, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 30 000 € HT. Cette rémunération sera perçue à hauteur de :

- 15000 € HT au démarrage de la mission
- 15000 € HT à la remise du dossier administratif permettant l'autorisation de l'opération.

21.2 Pour la mission d'acquisition prévue à l'article 2.b, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 2000 € HT par affaire (unité foncière) qui s'appliquera pour chaque unité foncière au prix, toutes indemnités comprises, fixé dans les promesses de vente recueillies et préalablement acceptées par la Commune.

L'unité foncière s'entend d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à une même personne physique ou morale ou un groupe de personnes physiques exerçant conjointement le droit de propriété sur le territoire d'une même commune.

Cette rémunération sera perçue à hauteur de :

- 50 % à la signature de l'avant contrat.
- 50 % à la signature de l'acte authentique.

Cas des expropriations :

La rémunération sera perçue intégralement à la notification du jugement d'expropriation de 1^{ère} instance, une régularisation étant dans ce cas opérée le cas échéant lors de la notification de l'arrêt devenu définitif de la Cour d'Appel.

21.3. Pour les missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'article 2.c - 2.d.1 - 2.e et 2.h, l'aménageur aura droit à une rémunération égale à 6% de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'opération, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération et des frais financiers.

21.4. Pour La mission de commercialisation, conformément à l'article 2.g, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'aménageur aura droit à une rémunération égale à 3,5 % des montants HT fixés dans les conventions, actes de cessions ou contrat de location longue durée, étant précisé que les loyers des baux emphytéotiques ou de baux à construction sont pris pour leur valeur capitalisée au jour de la signature du bail.

21.5 Pour les missions définies à l'article 2.f, la rémunération de l'aménageur est fixée à 5 ‰ du total des mouvements de fonds, débits et crédits constatés sur les comptes de liaisons de l'opération et figurant dans les écritures de la société.
La rémunération des opérations de liquidation d'opération est précisée à l'article 25.2 de la convention.

21.6 Pour l'association de l'aménageur à la révision du plan local d'urbanisme, la société a droit à une rémunération forfaitaire, s'il y a lieu de 4 000 € HT (cf. art. 2.d.2)

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la convention publique d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 18.IV ci-dessus.

La rémunération annuelle de l'aménageur est calculée en appliquant les règles définies ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elle sera imputée mensuellement par l'aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés, pour les rémunérations au pourcentage, sur les mouvements constatés pendant le mois en cours, et pour les autres, par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 19.