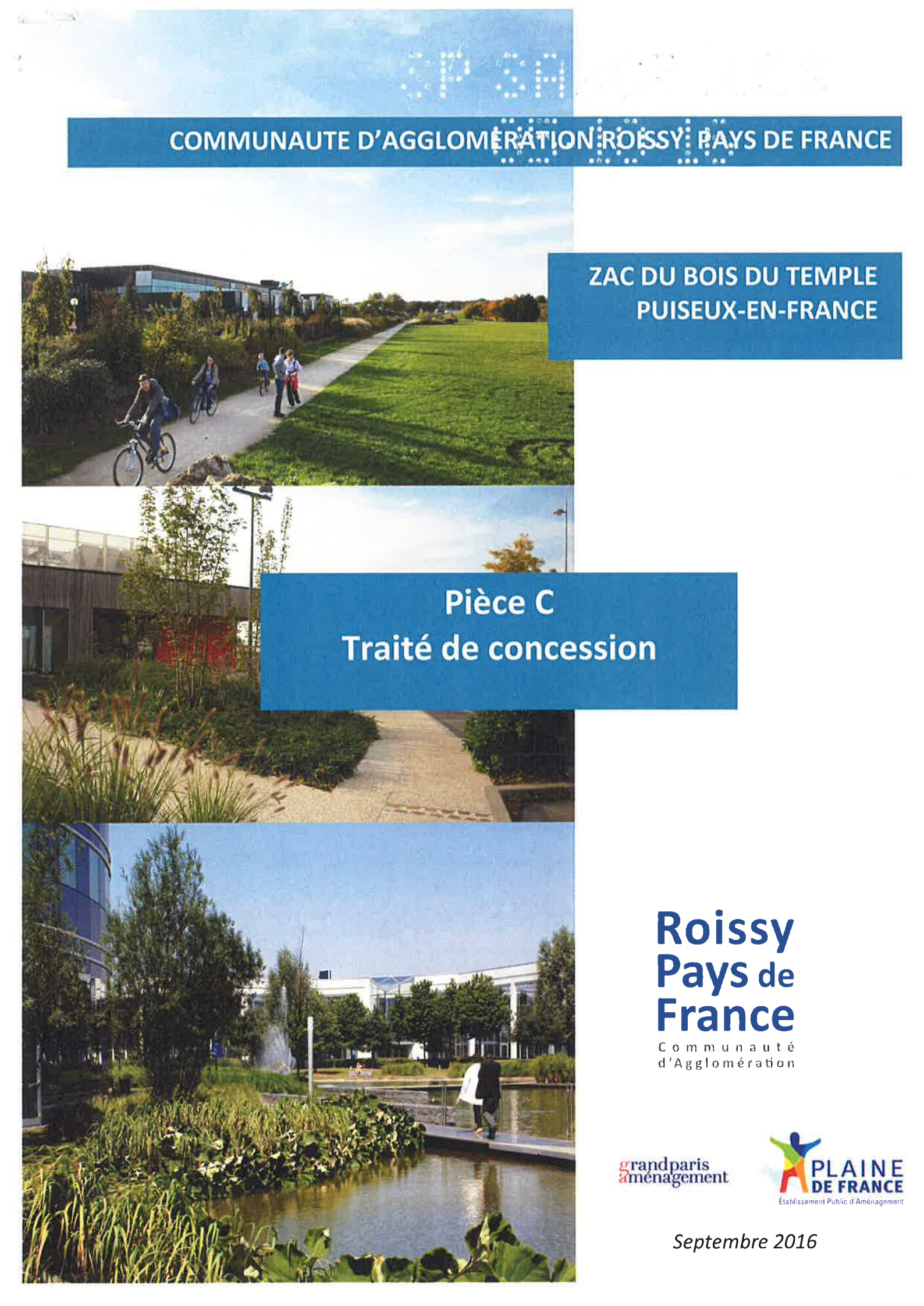




COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PAYS DE FRANCE

ZAC DU BOIS DU TEMPLE
PUISEUX-EN-FRANCE

Pièce C
Traité de concession

**Roissy
Pays de
France**

Communauté
d'Agglomération

grandparis
aménagement

 **PLAINE
DE FRANCE**
Etablissement Public d'Aménagement

Septembre 2016

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
TITRE I - PRINCIPES GENERAUX	8
ARTICLE 1 – Objet de la Convention	8
ARTICLE 2 – Missions de l'Aménageur et engagements de la Communauté d'agglomération Roissy Porte de France.....	9
2.1 – Mission de l'aménageur pour la réalisation de la ZAC :	9
2.2 – Engagements de la CARPF pour la réalisation de la ZAC :	9
2.3 – Calendrier de réalisation de la ZAC du Bois du Temple :	10
ARTICLE 2bis – Date d'effet et durée du traité de concession d'aménagement.....	11
TITRE II - MAITRISE FONCIERE	12
ARTICLE 3 – Etablissement du plan parcellaire.....	12
ARTICLE 4 – Modalités d'acquisition des terrains d'assiette de la ZAC.....	12
ARTICLE 5 – Conventions de participation des constructeurs n'ayant pas acquis les terrains auprès de l'aménageur	13
ARTICLE 6 – Relogement des occupants.....	13
ARTICLE 7 – Gestion des Immeubles	13
TITRE III - PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE 8 – Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles	14
8.1 – Mise en œuvre de la commercialisation.....	14
8.2 – Modalités de cession de terrains aménagés.....	14
TITRE IV - EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC	16
ARTICLE 9 – Réalisation des équipements publics	16
9.1 - Les équipements publics réalisés par l'Aménageur	16
9.2 – Modalités des transferts de propriété des espaces et voies publics.....	17
9.3 – Transfert de responsabilité.....	18
ARTICLE 10 – Opérations non prévues dans le présent traité de concession	20
ARTICLE 11 – Exonération de la part communale de la Taxe d'aménagement.....	20
ARTICLE 12 – Inscriptions des taxes et participations	20
TITRE V - DEVOLUTION DES MARCHES	22
ARTICLE 13 – Choix et rémunération des hommes de l'art, techniciens et spécialistes.....	22
ARTICLE 14 – Modalités de passation des contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux	22
ARTICLE 15 – Indemnités aux tiers dans le cadre de la dévolution des marchés.....	22
TITRE VI - DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT	23

ARTICLE 16 – Financement de l’opération objet du présent contrat.....	23
ARTICLE 17 – Bilan financier et plans de trésorerie prévisionnels globaux.....	23
ARTICLE 18 – Garantie des emprunts.....	23
ARTICLE 19 – Frais Généraux	23
TITRE VII – EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	24
ARTICLE 20 – EXPIRATION DE LA CONCESSION	24
ARTICLE 21 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L’ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION	24
21. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION	24
21. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES	24
21-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS.....	25
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT.....	25
22. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES.....	25
22. 2. – SUBROGATION	26
ARTICLE 23 - RESILIATION POUR MOTIF D’INTERET GENERAL - RACHAT DE LA CONCESSION	26
ARTICLE 24 – RESILIATION D’UN COMMUN ACCORD ENTRE LES PARTIES	27
24.1 – CAUSES DE RESILIATION D’UN COMMUN ACCORD ENTRE LES PARTIES.....	27
a) Causes de résiliation de la concession stipulées au bénéfice des deux parties :	28
b) Causes de résiliation de la concession stipulées au bénéfice de l’Aménageur:.....	28
24.2 – CONSEQUENCES FINANCIERES ET JURIDIQUES DE LA RESILIATION DE LA CONCESSION... ..	29
ARTICLE 25 – RESILIATION EN CAS DE FAUTE DE L’AMENAGEUR (DECHEANCE)	29
TITRE VIII - AUTRES DISPOSITIONS	30
ARTICLE 26 – Sort des contrats avec les tiers	30
ARTICLE 27 – Intérêts moratoires.....	30
ARTICLE 28 – Propriétés des documents.....	30
ARTICLE 29 – Domiciliation Bancaire	30
ARTICLE 30 – Litiges	30
ARTICLE 31 – Modifications des clauses de la convention	31
ARTICLE 32– Election de domicile.....	31
Annexes	32

Communauté d'agglomération Roissy Pays de France

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIF A L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU BOIS DU TEMPLE

ENTRE,

La communauté d'agglomération de Roissy Pays de France, représentée par son Président Monsieur Patrick RENAUD, habilité à cet effet par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015 dont ampliation est annexée aux présentes. *29 septembre 2016* puis par délibération du
ci-après dénommée « La CARPF »
d'une part,

ET,

L'établissement public Grand Paris Aménagement (GPAM) Etablissement Public à caractère industriel et commercial, régi par décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015, dont le siège est à PARIS (75012), 195, rue de Bercy, représentée par son Président Directeur Général en exercice, Thierry LAJOIE, habilité à intervenir aux présentes conformément à l'article 9 dudit décret,

et

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Plaine de France (EPA Plaine de France), Etablissement public d'aménagement de l'Etat à caractère industriel et commercial, régi par le décret n°2002-477 du 8 avril 2002, dont le siège est à La Plaine Saint-Denis (93212), 1 place aux Etoiles, représenté par son Directeur Général, Monsieur Damien ROBERT agissant en vertu de l'arrêté du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer en date du 23 avril 2012,

ci-après dénommés ensemble « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire »

d'autre part,

PR TL DR

PREAMBULE

Il est rappelé ce qui suit :

Contexte général

- a) La commune de Puiseux-en-France a souhaité créer un parc d'activités au sud du territoire communal, en limite de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Butte aux Bergers à Louvres.

Pour mener à bien l'aménagement, la communauté de communes Roissy-Porte de France (CCRPF) et la commune de Puiseux-en-France ont fait le choix de recourir à une procédure de zone d'aménagement concerté.

En accord avec la Commune, l'opération a été conduite par la CCRPF, compétente en matière d'aménagement et de développement économique.

Le projet de ZAC répond aux objectifs suivants :

- Répondre aux besoins d'implantation d'entreprises désireuses de s'installer sur le territoire communautaire, et ainsi participer au dynamisme et à l'attractivité du territoire ;
- Traiter la co-visibilité, notamment avec le quartier d'habitat du Bois du Coudray ;
- Créer de nouveaux espaces verts ;
- Créer de nouvelles balades ;
- Développer une desserte en transport en commun ;
- Permettre le délestage de la route communal de Louvres à Puiseux.

- b) Par délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2009, la CCRPF a défini les objectifs poursuivis par la création de la zone d'aménagement concerté dite "ZAC du Bois du Temple" ainsi que les modalités de la concertation. La Commune de Puiseux-en-France s'est associée à cette démarche par délibération du conseil municipal du 2 juillet 2009.

Par délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2014 (n°2014/235) la Communauté de communes Roissy Porte de France a présenté et approuvé le bilan de la concertation.

Par délibération du conseil communautaire du 20 octobre 2011, la communauté de communes Roissy Porte de France a créé la ZAC du Bois du Temple, destinée à la réalisation d'un programme d'activités et d'équipements.

La ZAC du Bois du Temple est située au sud de la commune de Puiseux-en-France, sur des terrains agricoles en limite communale, et bordée à l'ouest par la Route dite « de Louvres à Puiseux ». Le périmètre de la ZAC est annexé aux présentes (annexe n°1).

- c) A compter du 1^{er} janvier 2013, la communauté de communes Roissy-Porte de France s'est transformée en communauté d'agglomération, dénommée Communauté d'agglomération Roissy Porte de France (CARPF).

La CARPF a engagé une consultation préalable à la désignation d'un aménageur pour la réalisation de la ZAC du Bois du Temple.

Par délibération n°2014/329 du conseil communautaire du 18 décembre 2014 la CARPF a désigné les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues préalablement à l'engagement des négociations pour le choix du concessionnaire chargé de la réalisation de l'opération.

Par délibération en date du 17 décembre 2015 dont ampliation est annexée aux présentes (annexe n°2), la Communauté d'agglomération Roissy Porte de France a désigné le groupement AFTRP-EPA Plaine de France en qualité de concessionnaire, et a autorisé son Président à signer le présent traité de concession d'aménagement (TCA).

- d) Un décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 a modifié les statuts de l'AFTRP, désormais dénommée Grand Paris Aménagement (GPAM)..

A compter du 1^{er} janvier 2016 la communauté d'agglomération Roissy Porte de France a fait l'objet d'une fusion/élargissement et s'est dénommée Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF).

Par délibération du 16 décembre 2013, la commune de Puiseux-en-France a approuvé son PLU et crée une zone AU pour permettre l'urbanisation du secteur dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble.

Il est précisé que la ZAC suppose, au stade de sa réalisation, une évolution du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Puiseux-en-France.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération sont annexées aux présentes (annexe n°3).

Le projet de programme prévisionnel des équipements publics est annexé au TCA (annexe n°4). Il retranscrit les objectifs de la commune et de la CARPF en termes d'aménagement des espaces publics. Le programme des équipements publics (PEP) issu des études d'avant projet et nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation sera annexé aux présentes par voie d'avenant, après qu'il aura été approuvé par la CARPF.

TITRE I - PRINCIPES GENERAUX

ARTICLE 1 – Objet de la Convention

1.1 - La Communauté d'agglomération Roissy Pays de France ayant décidé de confier conjointement à GPAM et l'EPA Plaine de France la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de la ZAC du Bois du Temple, les présentes en définissent les conditions.

L'intervention du Concessionnaire sera menée dans le cadre des lois et règlements en vigueur et notamment des dispositions des articles L 300-4, R 300-4 et suivants et R 311-6 et suivants du Code de l'urbanisme.

La ZAC du Bois du Temple s'étend sur une superficie d'environ 27.5 ha, dont le périmètre figure sur le plan annexé au présent traité (annexe n°1).

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone représente une surface de plancher totale de 100.000 m2 environ, affectée à des programmes d'activités permettant d'accueillir

- des PME de service aux particuliers ou aux entreprises ;
- un pôle Bâti Parc réunissant des PME et artisans du bâtiment ;
- des petites industries.

La répartition du programme global de construction est présentée au plan annexé aux présentes (annexe n°5).

La ZAC du Bois du Temple est immédiatement voisine de la ZAC de la Butte aux Bergers, créée par la CARPF sur le territoire de la commune de Louvres. La réalisation du programme de constructions de l'opération est conditionnée par le raccordement de son réseau viaire :

- à la Francilienne, via la ZAC de la Butte aux Bergers, par la voie de liaison réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la CARPF et du Conseil général du Val d'Oise,
- ainsi qu'au réseau viaire de la ZAC de la Butte aux Bergers.

Les parties conviennent donc que le calendrier de réalisation de la ZAC du Bois du Temple sera établi en cohérence avec ceux de la voie de liaison à la Francilienne et de la ZAC de la Butte aux Bergers.

1.2 – Les obligations incombant à l'Aménageur aux termes de la présente convention sont souscrites conjointement et solidairement par GPAM et l'EPA Plaine de France envers la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, qui l'accepte.

En leur qualité d'établissements publics, GPAM et l'EPA Plaine de France s'engagent par ailleurs à mener leur mission d'Aménageur dans les termes de la présente convention, quelles que soient les modifications statutaires dont ils pourraient faire l'objet en cours d'opération.

ARTICLE 2 – Missions de l'Aménageur et engagements de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France

2.1 – Mission de l'aménageur pour la réalisation de la ZAC :

- a) Acquérir à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, bien que situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation de l'opération ; gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants ou exploitants en assurant, s'il y a lieu, le relogement des locataires, démolir les bâtiments existants, si nécessaire ;
- b) Rendre compte à la CARPF du montage et du suivi de l'opération ;
- c) Procéder à toutes les études opérationnelles qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- d) Le cas échéant, en cours d'opération, proposer à la CARPF toute modification de programme de constructions ou du PEP qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- e) Saisir le Préfet de Région d'une demande de diagnostic d'archéologie préventive, puis le cas échéant procéder aux fouilles d'archéologie préventive pour l'ensemble du projet d'aménagement ;
- f) Réaliser les équipements d'infrastructure secondaire de la zone, tels qu'ils sont définis au programme des équipements publics de l'opération et destinés à être remis à la CARPF, aux collectivités publiques et établissements de coopération intercommunale intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; 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 ;
- g) 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 ou locataires potentiels ; céder les terrains, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- h) Etablir et tenir à jour les documents comptables, et mettre en œuvre les moyens d'une bonne gestion de l'opération ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ;
- i) Afin d'assurer la parfaite information du Concédant sur les conditions de la réalisation de l'opération, présenter chaque année au Concédant un rapport sur l'état d'avancement de l'opération.

2.2 – Engagements de la CARPF pour la réalisation de la ZAC :

- a) Approuver le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC tenant compte des études conduites par l'aménageur en relation étroite avec la Communauté d'agglomération et la Commune de Puiseux-en-France, dans le respect du programme

prévisionnel faisant l'objet de l'annexe n° 4 des présentes ; il est précisé que le programme définitif des équipements publics de la ZAC sera annexé aux présentes après son approbation par la CARPF ;

- b) Réaliser ou faire réaliser les équipements primaires intérieurs ou extérieurs au périmètre de la ZAC, nécessaires à l'opération et qui ne seraient pas inscrits au programme des équipements publics de la ZAC. A ce titre, réaliser la voie de liaison à la Francilienne, de la ZAC de la Butte aux Bergers, ainsi que les réseaux de la ZAC de la Butte aux Bergers nécessaires à la viabilisation de la ZAC du Bois du Temple ;
- c) Solliciter de la Commune de Puiseux-en-France que celle-ci :
 - délègue à l'Aménageur son droit de préemption sur les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC du Bois du Temple,
 - modifie son document d'urbanisme si la réalisation de l'opération le rend nécessaire, en associant l'Aménageur à l'élaboration de la modification ;
- d) Il est précisé qu'aucune modification du programme ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant de la CARPF n'en ait délibéré au préalable, celui-ci devant impérativement tenir compte dans ses décisions, quand même auraient-elles pour origine une proposition de l'Aménageur, des incidences financières à l'égard dudit Aménageur et des règles de la commande publique ; la CARPF acceptant corrélativement aux éventuelles modifications du programme de l'opération, des actes constitutifs de la ZAC, des documents financiers, ou de la modification du Plan Local d'Urbanisme par la Commune de Puiseux-en-France, de modifier par avenant les présentes afin d'assurer à l'Aménageur que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées. La présente disposition sera notamment mise en œuvre :
 - en cas de modification du programme prévisionnel défini à l'article 1^{er} du traité entraînant une diminution substantielle des recettes figurant au bilan prévisionnel annexé aux présentes ;
 - en cas d'éventuelle modification par la Commune de Puiseux-en-France du montant de la participation pour le financement de l'assainissement collectif, figurant au bilan prévisionnel annexé aux présentes, soit 9,80 euros par m² de surface plancher.

2.3 – Calendrier de réalisation de la ZAC du Bois du Temple :

Le calendrier prévisionnel de réalisation de la ZAC du Bois du Temple est annexé aux présentes (annexe n°6).

Il est établi en considération des délais de réalisation des travaux de création de la voie de liaison à la Francilienne d'une part, et des travaux d'équipement de la ZAC de la Butte aux Bergers d'autre part.

En conséquence, les parties conviennent que toute modification dans les calendriers de réalisation de la voie de liaison ou des équipements de la ZAC de la Butte aux Bergers pourra rendre nécessaire une modification du calendrier de réalisation de la ZAC du Bois du Temple.

ARTICLE 2bis – Date d’effet et durée du traité de concession d’aménagement

La durée du traité de concession est fixée à 8 ans à compter de sa notification par la CARPF à l’Aménageur.

En cas d’inachèvement de l’opération au terme ci-dessus défini, la concession pourra être prorogée par voie d’avenant. Cet avenant prévoira notamment les conditions de rémunération de l’Aménageur pour la période de prorogation de la concession.

Il est ici rappelé que toute modification dans les calendriers de réalisation de la voie de liaison ou des équipements de la ZAC de la Butte aux Bergers pourra rendre nécessaire une modification de la durée du présent traité par voie d’avenant.

Au cas où l’ensemble des missions de la CARPF et de l’Aménageur aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession, celui-ci expirerait à la date de suppression de la ZAC, après que les parties auront toutefois constaté que l’ensemble de leurs obligations réciproques ont été remplies. L’achèvement de l’opération tant au plan juridique que financier pourra alors être prononcé, dans les conditions prévues par le présent traité de concession.

TITRE II - MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 3 – Etablissement du plan parcellaire

A partir du plan périmétral annexé à la présente convention (annexe n°1), l'Aménageur fera établir un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur 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.

ARTICLE 4 – Modalités d'acquisition des terrains d'assiette de la ZAC

4.1 - Dès que le traité de concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis.

L'EPA Plaine de France et GPAM peuvent solliciter directement, à leur bénéfice conjoint ou au bénéfice de GPAM, la déclaration d'utilité publique. Pour ce faire, ils établissent aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

Le prix des acquisitions et le montant des indemnités doivent être compatibles avec le montant des estimations établies par le Service des Domaines.

Il est précisé que le bilan prévisionnel annexé aux présentes évalue le coût des acquisitions foncières à 4 072 902,40 € H.T., toutes indemnités comprises.

S'il apparaît, dans un délai de 6 mois à compter de l'obtention de l'arrêté de DUP, que le coût réel des acquisitions foncières sera supérieur à cette évaluation, et que par ce fait l'équilibre financier de l'opération se trouve ainsi compromis, les parties conviennent qu'elles se rencontreront pour étudier les modalités de poursuite de l'opération, le cas échéant par une augmentation de la surface de terrains à commercialiser et par une augmentation des droits à construire affectés à la réalisation de l'opération, ou par une modification du programme des équipements publics.

Chaque année, l'Aménageur informe la CARPF de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions.

4.2 - Les immeubles éventuellement expropriés par la CARPF sont cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L 411-1 et suivants du code de l'expropriation, le présent contrat, valant cahier des charges de cession au sens des articles L 411-2 et L 411-3 du même code. Le prix de cession est au moins égal au prix d'acquisition ou à l'indemnité d'expropriation, majoré des frais exposés par la CARPF.

4.3 - Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par la CARPF en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur dans les conditions compatibles avec l'estimation du Service des Domaines.

4.4 – Dans l’hypothèse où le propriétaire d’un terrain non compris dans l’arrêté de cessibilité consécutif à la déclaration d’utilité publique de l’opération, mais néanmoins nécessaire à sa réalisation, exercerait son droit de délaissement à l’égard de la CARPF, et où le coût de rachat de ce terrain par l’aménageur auprès de la CARPF s’avèrerait incompatible avec l’équilibre financier de l’opération tel qu’il résulte du bilan prévisionnel annexé aux présentes, les parties rechercheraient ensemble toute solution permettant la poursuite de l’opération.

ARTICLE 5 – Conventions de participation des constructeurs n’ayant pas acquis les terrains auprès de l’aménageur

Le Concessionnaire établira pour le compte de la CARPF les conventions prévues par l’article L.311-4 du code de l’urbanisme précisant les conditions dans lesquels les constructeurs ne tenant pas leur terrain de l’aménageur participent aux équipements publics de la ZAC.

Ces participations seront directement versées au Concessionnaire et inscrites au bilan de l’opération.

ARTICLE 6 – Relogement des occupants

La situation d’occupation des terrains d’emprise de l’opération, telle qu’elle existe à la date de signature des présentes, ne rend nécessaire aucun relogement.

ARTICLE 7 – Gestion des Immeubles

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

TITRE III - PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 – Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

8.1 – Mise en œuvre de la commercialisation

Le concessionnaire engagera les études de marchés nécessaires à l'affinement de la programmation en accord avec la CARPF afin d'assurer un développement de la zone d'activités permettant l'implantation d'activités de services aux entreprises, d'entreprise PME/PMI avec une orientation forte pour les entreprises du BTP et artisanat, de petites industries.

Afin de mettre en œuvre un processus qualitatif de sélection des entreprises et de leurs projets architecturaux, le concessionnaire s'engage à constituer un comité de commercialisation avec la CARPF, la commune de Puiseux-en-France et l'association Roissy Développement, à qui sera présenté tout acquéreur potentiel, préalablement à la signature d'une promesse de vente, et qui sera consulté sur tous les dossiers de demande de permis de construire, préalablement à leur dépôt.

Il s'avère qu'à la date de signature des présentes, le concessionnaire est également aménageur de la ZAC de la Butte aux Bergers, située sur le territoire de la commune de Louvres, en vertu d'un traité de concession d'aménagement en date du 8 juillet 2010. Un comité de commercialisation a été constitué pour la réalisation du programme de constructions de la ZAC de la Butte aux Bergers.

Afin de permettre un développement cohérent et équilibré des deux opérations, les parties conviennent que tant que leur réalisation sera confiée au même concessionnaire, le comité de commercialisation de la ZAC de la Butte aux Bergers sera consulté avant toute décision du comité de commercialisation de la ZAC objet de présentes.

Pour certains projets spécifiques (bâtiments emblématiques de la ZAC, enjeux particuliers), et en accord avec la CARPF, le concessionnaire pourra être amené à réaliser une consultation des candidats promoteur-investisseurs.

La consultation se déroulera alors comme suit :

- suite à l'appel à candidatures, une liste de promoteurs est établie par l'aménageur selon les critères préalablement arrêtés par le comité de commercialisation
- Le dossier de consultation indiquant tous les attendus et contraintes liés au terrain leur est adressé.
- Les candidats présentent alors une offre comprenant le projet architectural et le bilan de l'opération.

Ces trois étapes et les choix effectués lors de la consultation sont validés par le comité de commercialisation précité. Tout refus de validation d'une offre par le comité de commercialisation devra être expressément motivé en considération des critères définis par le dossier de consultation.

8.2 – Modalités de cession de terrains aménagés.

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit d'acquéreurs, de collectivités publiques, d'établissements publics de coopération intercommunale, des concessionnaires de services publics ou d'associations syndicales ou foncières intéressées.

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, dans l'hypothèse où des droits de construire sont consentis au cessionnaire, locataire ou concessionnaire. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur. Il comprend notamment les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles -bâti 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.411-2 du Code de l'expropriation.

L'Aménageur s'engage :

- à associer la CARPF et la commune de Puiseux-en-France à l'élaboration des cahiers des charges de cession de terrains et à recueillir leur accord préalable une fois ceux-ci finalisés.

La CARPF s'engage :

- à approuver le cahier des charges de cession ou de cession d'usage, en application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, au plus tard 1 mois après la transmission du document par l'Aménageur ;
- à solliciter de la commune de Puiseux que celle-ci s'assure de l'accord préalable de l'Aménageur sur toute demande de permis de construire déposée sur un terrain que le pétitionnaire tiendra de l'Aménageur dans le périmètre de la concession, conformément au cahier des charges de cession de terrain.

TITRE IV - EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC

ARTICLE 9 – Réalisation des équipements publics

Conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme « *il ne peut être mis à la charge de l'Aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone* ».

9.1 - Les équipements publics réalisés par l'Aménageur

9.1.1 - L'Aménageur prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement de tous les équipements secondaires de l'opération au sens de la circulaire du 11 mars 1963 et la circulaire N°72-483 du 2 octobre 1972, soit les équipements nécessaires à la desserte des constructions et à la réalisation de la ZAC, et figurant à ce titre au programme des équipements publics (PEP) de la ZAC, à l'exception des équipements devant être réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la CARPF ou d'un autre maître d'ouvrage.

Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, l'Aménageur réalisera les ouvrages ci-après décrits :

- le raccordement (hors renforcement du réseau primaire existant) en assainissement eaux usées, en gaz, en télécommunication, situé à l'extérieur du périmètre de l'opération ;
- le raccordement en eau potable, y compris la participation au renforcement du réseau primaire nécessaire au raccordement de la ZAC, le raccordement au réseau électrique HTA, y compris la participation au renforcement du réseau primaire nécessaire au raccordement de la ZAC ; il est précisé que le coût total desdits travaux de raccordement, tel qu'il résulte du bilan prévisionnel annexé aux présentes, est estimé à 265.000 € HT. Si le coût définitif de ces travaux s'avère supérieur à leur estimation prévisionnelle, il pourra être imputé au bilan de la concession sous réserve des dispositions de l'article 24.1 des présentes.

En cas de divergence, les obligations à prendre en compte sont celles répertoriées au Programme des Equipements Publics du dossier de réalisation de ZAC.

9.1.2 - Les avant-projets des équipements seront soumis à l'agrément de la CARPF et les modalités de réalisation des ouvrages seront arrêtées d'un commun accord. La CARPF s'engage à faire part à l'Aménageur de ses éventuelles observations sur les avant-projets dans un délai d'un mois à compter de leur réception. A défaut, elle sera réputée les avoir acceptés.

La CARPF sera conviée à toutes les réunions de chantier avec les entrepreneurs et le maître d'ouvrage concerné, et elle sera destinataire des compte-rendus de toutes ces réunions, y compris de celles auxquelles elle n'aura pas assisté ; elle sera autorisée à suivre l'évolution des travaux et elle aura, à tout moment, accès aux chantiers et aux réunions de chantiers; toutefois, elle ne pourra présenter d'observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs.

9.1.3 - La réception des travaux sera effectuée par l'Aménageur qui invitera la CARPF à y assister. La CARPF formulera ses observations lors de la réception des travaux. Ensuite, l'Aménageur notifiera à la CARPF que l'ouvrage est réceptionné.

Lorsqu'un groupe fonctionnel d'ouvrages sera terminé et réceptionné l'Aménageur notifiera par lettre recommandée avec avis de réception, à la CARPF, la date à laquelle celle devra les prendre en gestion, moyennant un préavis qui ne pourra être inférieur à deux mois.

Dans le cas particulier d'ouvrages de voiries, la notion de « groupe fonctionnel terminé » au sens du présent article, s'entend de voies dont le linéaire sera bordé à concurrence d'au moins 80% par des programmes de construction achevés. Il ne sera pas fait application de cette définition spécifique aux autres ouvrages réalisés par l'Aménageur.

L'entretien et la réparation éventuelle de chaque ouvrage, demeureront à la charge de l'Aménageur jusqu'à la prise en gestion par la CARPF. La remise se fera dans le cadre d'un procès-verbal auquel seront consignés l'achèvement de l'ouvrage, la date de réception, et la constatation que cet ouvrage est dans un état d'entretien normal. Il est précisé que la prise en gestion vaut prise de possession.

Dans la mesure où les obligations de l'Aménageur auront été remplies, la CARPF ne pourra refuser la prise de possession ; à défaut l'Aménageur serait légitimement délié de ses engagements relatifs à l'entretien des espaces concernés, dès après qu'un délai de 2 mois se sera écoulé depuis que la lettre R.A.R. visée à l'alinéa précédent aura été reçue.

Par ailleurs, les contrats d'abonnement des différents réseaux publics seront souscrits par la CARPF dès que les voies et espaces publics seront en fonctionnement. Néanmoins, l'Aménageur assurera le coût de ces abonnements tant que les voies et espaces publics desservis n'auront pas été remis en gestion à la CARPF. Les paiements assurés par l'Aménageur interviendront dans un délai de 45 jours à compter de la réception de titres de recettes émis par la CARPF, accompagnés des factures correspondantes.

9.1.4 - Dans le cas d'un ouvrage destiné à une autre collectivité ou EPCI, figurant à ce titre au programme des équipements publics de la ZAC, l'Aménageur fera application des règles décrites aux articles 9.1.2 et 9.1.3 ci-avant. Si la prise de possession de l'ouvrage est refusée par son destinataire, la CARPF apportera son concours aux démarches engagées par l'Aménageur pour obtenir de ce destinataire le respect de ses engagements.

9.2 – Modalités des transferts de propriété des espaces et voies publics

9.2.1 - Les espaces et voies publics réputés futur domaine public communal seront cédés à la CARPF, à l'euro symbolique.

Cette cession interviendra en tout état de cause avant la fin de l'opération. Elle pourra avoir lieu lors de la remise de chaque ouvrage, ou de chaque tranche opérationnelle, par acte notarié, dont les frais seront acquittés par l'Aménageur, et régulièrement publié au Bureau de la Conservation des Hypothèques du lieu de situation.

La CARPF ne pourra refuser le transfert de propriété, quand bien même aurait-elle déjà la jouissance des terrains et ouvrages.

9.2.2 - Dans le cas d'un ouvrage destiné à une autre collectivité ou EPCI, figurant à ce titre au programme des équipements publics de la ZAC, l'Aménageur fera application des règles décrites à

l'article 9.3.1 ci-avant. Si le transfert de propriété est refusé par son destinataire, la CARPF apportera son concours aux démarches engagées par l'Aménageur pour obtenir de ce dernier le respect de ses engagements.

9.3 – Transfert de responsabilité

9.3.1 - A compter de la remise des ouvrages en gestion qui auront été réceptionnés, réserves levées, contradictoirement dans le cadre des dispositions du présent traité de concession, la CARPF se substituera à l'Aménageur.

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

L'Aménageur poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par la CARPF par accord entre les deux parties.

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

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

9.3.2 – S'agissant des ouvrages destinés à une autre collectivité ou à un autre EPCI, dans les conditions prévues par le programme des équipements publics de la ZAC, l'Aménageur fera application des règles définies à l'article 9.4.1 ci-dessus. Si le transfert de responsabilité est refusé par son destinataire, la CARPF apportera son concours aux démarches engagées par l'Aménageur pour obtenir de ce dernier le respect de ses engagements.

9.4 – Participations financières de l'Aménageur

9.4.1 – Participation financière aux travaux de raccordement à la Francilienne

La ZAC de la Butte aux Bergers, située à Louvres, en limite sud de la ZAC du Bois du Temple, doit voir son réseau viaire raccordé à la Francilienne.

La voie principale de la ZAC du Bois du Temple sera raccordée au réseau viaire de la ZAC de la Butte aux Bergers.

Ainsi, l'opération du Bois du Temple sera connectée à la Francilienne.

Afin de participer au coût de cette voie de liaison à la Francilienne, l'Aménageur versera à la CARPF une participation financière, d'un montant global, définitif et forfaitaire de UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT).

Cette participation sera versée selon les modalités suivantes :

- Première année de la signature du traité de concession : 100.000 €
- Deuxième année de la signature du traité de concession : 100.000 €
- Troisième année de la signature du traité de concession : 130.000 €
- Quatrième année de la signature du traité de concession : 130.000 €
- Cinquième année de la signature du traité de concession : 135.000 €
- Sixième année de la signature du traité de concession : 135.000 €
- Septième année de la signature du traité de concession : 135.000 €
- Huitième année de la signature du traité de concession : 135.000 €

9.4.2 – Participation financière de l'Aménageur au renforcement du réseau de la ZAC de la Butte aux Bergers

L'Aménageur versera une participation à la CARPF au titre du renforcement des réseaux de la ZAC de la Butte aux Bergers devant permettre le raccordement de la ZAC du Bois du Temple.

La participation au renforcement des réseaux de la ZAC de la Butte aux Bergers pour permettre le raccordement des réseaux de la ZAC du Bois du Temple sera d'un montant global, définitif et forfaitaire de 173 000 €HT.

Elle sera versée à l'aménageur de la ZAC de la Butte aux Bergers, selon des modalités définies par une convention tripartite entre les aménageurs respectifs des deux ZAC et la CARPF, en tout état de cause sur justification de l'engagement des dits travaux de renforcement, et au plus tard le 31 décembre 2017.

9.4.3 – Financement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif par l'aménageur ou les acquéreurs de lots

L'aménageur pourra être tenu du versement d'une participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC) si les conditions prévues par l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique sont réunies.

Dans une telle hypothèse, l'Aménageur se réserve la possibilité de déléguer le paiement de la PFAC aux acquéreurs de lots.

Le bilan prévisionnel de la concession annexé aux présentes évalue la PFAC éventuellement due par l'Aménageur à la somme de 9,8 euros/m² de surface de plancher.

Si le montant de la PFAC mise à la charge de l'Aménageur s'avère supérieur à cette estimation, il sera fait application de l'article 2.2.d) des présentes.

Si le montant de la PFAC mise à la charge de l'Aménageur s'avère inférieur à cette estimation, l'économie ainsi réalisée par l'Aménageur sera imputée au bilan de l'opération, mais elle ne sera pas prise en compte pour le calcul des recettes de l'opération constituant l'assiette du montant maximal

de participation complémentaire versée par l'Aménageur en application de l'article 9.5 alinéa 2 ci-après.

9.5 – Participation complémentaire de l'Aménageur

Si le bilan d'achèvement de l'opération fait apparaître un résultat excédentaire hors taxe, ce résultat sera versé au concessionnaire, jusqu'à concurrence de 50%, en tant que participation complémentaire de l'Aménageur à la réalisation ou à l'amélioration d'équipements publics répondant aux besoins des usagers de l'opération, conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, la participation versée par l'Aménageur en application du présent article ne pourra excéder 5% du montant total hors taxe des recettes de l'opération.

ARTICLE 10 – Opérations non prévues dans le présent traité de concession

La réalisation de travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone devra faire l'objet d'une convention spécifique et conclue par la CARPF dans le respect des dispositions du code des Marchés Publics.

Dans l'hypothèse où l'Aménageur serait titulaire d'une convention visée à l'alinéa précédent, le financement des travaux ou tâches objets de cette convention serait exclu du bilan financier de l'opération et ferait l'objet d'une comptabilisation distincte de celle du présent traité de concession.

Les parties conviennent de se référer aux circulaires citées à l'article 9 ci-dessus s'agissant de la définition des équipements primaires, secondaires ou tertiaires à réaliser dans le cadre de l'opération.

Les travaux de renforcement des voiries et réseaux primaires extérieurs à la ZAC et nécessaires à la ZAC ne sont pas réalisés par l'Aménageur en dehors de ceux prévus à l'article 9.1.

Les travaux de raccordements des réseaux du tertiaire au secondaire des terrains aménagés et cédés ne sont pas prévus au présent contrat. Ces prestations seront directement prises en charge par leurs acquéreurs.

ARTICLE 11 – Exonération de la part communale de la Taxe d'aménagement

En application de l'article L 311-7 5° du code de l'urbanisme, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 12 – Inscriptions des taxes et participations

Mention des taxes et contributions versées dans le cadre de la réalisation de la zone d'aménagement concerté est portée au registre prévu à l'article R.332-41 du code de l'urbanisme, sous la responsabilité de la CARPF.

TITRE V - DEVOLUTION DES MARCHES

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

Pour l’exécution de sa mission, l’Aménageur peut 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.

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 charge de l’opération.

Le concessionnaire s’associera un ensemble de compétences en matière :

- d’urbanisme
- d’étude VRD
- de paysage
- d’environnement

Ce choix se fera sans préjudice de l’exercice du pouvoir du contrôle général exercé par la CARPF en qualité de collectivité territoriale concédante, que l’Aménageur s’engage à lui permettre d’exercer pleinement et utilement.

ARTICLE 14 – Modalités de passation des contrats d’étude, de maîtrise d’œuvre et de travaux

Les contrats d’étude, de maîtrise d’œuvre et de travaux sont conclus par l’Aménageur conformément aux dispositions de l’ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et de son décret d’application, à savoir le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

ARTICLE 15 – Indemnités aux tiers dans le cadre de la dévolution des marchés

L’Aménageur est en justice et suit les contentieux liés à l’opération, objet de la présente convention. Il informe sans délai la CARPF de tout contentieux s’y rapportant et l’en tient fidèlement informée jusqu’à la complète résolution du litige.

Toute indemnité due à des tiers par le fait non fautif de l’Aménageur dans l’exécution du traité de concession d’aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l’opération objet de la présente convention.

Après que le traité de concession d’aménagement est terminé ou résilié, l’Aménageur remettra les éventuels dossiers contentieux à la CARPF. Cependant, l’Aménageur apportera son assistance dans le suivi en tant que de besoin.

TITRE VI - DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT

ARTICLE 16 – Financement de l’opération objet du présent contrat

L’Aménageur prend le risque de l’opération sous réserve des dispositions des articles 4-1 et 9.1.

Les charges supportées par l’Aménageur (notamment : acquisitions de terrains, coût des travaux de mise en état des sols, réalisation des infrastructures, frais résultant de l’intervention des personnes visées à l’article 13, indemnités prévues à l’article 15, frais financiers et imputation forfaitaire par l’Aménageur des frais généraux et financiers), pour la réalisation de l’opération, objet du présent contrat, sont couvertes par, notamment les produits des cessions, des concessions d’usage et des locations de terrains, les produits financiers, les subventions, ainsi que les participations.

L’Aménageur contracte, s’il y a lieu, tous emprunts nécessaires au financement de l’opération.

L’Aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l’opération objet du présent contrat, l’allocation de toute subvention.

L’Aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains, tels qu’ils se trouvent désignés en vertu des dispositions ci-dessus.

ARTICLE 17 – Bilan financier et plans de trésorerie prévisionnels globaux

Le bilan financier prévisionnel de l’opération d’aménagement est annexé aux présentes (annexe n°3).

ARTICLE 18 – Garantie des emprunts

Sans objet.

ARTICLE 19 – Frais Généraux

L’Aménageur imputera au bilan de l’opération les frais généraux exposés pour l’exercice de sa mission.

TITRE VII – EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 20 – EXPIRATION DE LA CONCESSION

La présente concession arrivera à expiration dans les conditions prévues par l'article 2bis, à moins qu'il y soit mis un terme de façon anticipée dans les conditions prévues par les articles 23 à 25.

ARTICLE 21 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION

21. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION

Avant le terme normal de la concession, l'Aménageur remet à la CARPF l'ensemble des documents financiers en sa possession.

Dans un délai de deux mois suivant ce terme, l'Aménageur doit remettre au Concédant un bilan de pré-liquidation faisant apparaître :

- en dépenses :
 - l'ensemble des dépenses comptabilisées et payées
 - l'ensemble des dépenses restant à payer sur les engagements pris et non encore soldés
 - une estimation des frais financiers et intérêts sur les financements externes restant à courir jusqu'à l'amortissement complet des financements mobilisés
- en recettes :
 - tout produit ou acompte encaissé

L'Aménageur remettra dans les mêmes conditions le bilan de trésorerie de l'opération.

Ces bilans seront approuvés par la CARPF préalablement au règlement final des comptes.

21. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES

Il est établi un arrêté de compte de l'opération à la date de l'expiration du contrat, d'où il résultera un résultat d'exploitation et un bilan des financements.

Le **résultat d'exploitation** fera apparaître :

- EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, comptabilisés avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant les participations et subventions délibérées telles que fixées à l'article 21 ci-avant à la date d'expiration, les produits financiers jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la C ARPF dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

- EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'Aménageur du fait de l'exécution de sa mission avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant notamment les frais financiers jusqu'au complet règlement par la CARPF des sommes qu'elle s'est engagée à verser et l'imputation des charges de structure de l'Aménageur comptabilisées conformément au présent contrat ;
- La TVA non déductible dont est redevable l'Aménageur au titre de la liquidation de l'opération, étant convenu que le montant de la TVA devenue non déductible ou régularisée à la suite d'une procédure de vérification de comptabilité de l'Aménageur restera à la charge de celui-ci.

A l'expiration de la concession d'aménagement, au vu des éléments ci-avant, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et proposé pour approbation à la CARPF. Ce bilan précise le résultat définitif de l'opération.

Si le solde d'exploitation est négatif, l'Aménageur assumera le déficit. Si le solde d'exploitation est positif, il sera fait application de l'article 9.5 des présentes.

21-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS

L'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation, de l'actif et du passif.

L'ensemble des sommes dues au titre des opérations de liquidation à l'Aménageur ou à la CARPF doit être intégralement versé, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation.

Les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT (TERME COPRENANT LES EVENTUELS PROLONGATION DE DELAIS PAR VOIE D'AVENANT)

22. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES

Sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant être remis à la CARPF dès leur achèvement, il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à la CARPF, lui seront remis gratuitement dès l'expiration de la concession d'aménagement selon les modalités prévues à l'article 9 ci-avant.
- La CARPF peut, dans un délai d'un an à compter de l'expiration de la concession d'aménagement, demander à devenir propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Si cette demande est formulée par la CARPF, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.

L'Aménageur s'engage à proposer en priorité à la Ville l'acquisition desdits biens au prix d'estimation des domaines. La Ville doit alors donner sa réponse dans un délai de six mois.

- Si la CARPF n'exerce pas la faculté d'acquisition de tout ou partie des terrains non encore revendus dans le délai prévu ci-dessus, l'Aménageur pourra céder librement les dits terrains à toute personne de son choix.

22. 2. – SUBROGATION

La CARPF sera subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties, et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

ARTICLE 23 - RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL - RACHAT DE LA CONCESSION

23. 1. - La CARPF peut à tout moment pour des motifs d'intérêt général et par une décision motivée, résilier unilatéralement la concession, sous réserve d'indemniser l'Aménageur.

La CARPF peut également racheter la présente concession, sans avoir à justifier d'un quelconque motif. Cette option n'est ouverte qu'à partir de la 2^{ème} année suivant la prise d'effet de la concession.

La décision de résiliation ou de rachat sera notifiée à l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet à l'issue d'un délai de quatre mois à compter de la notification.

23. 2. – REMBOURSEMENT DE L'AMENAGEUR ET INDEMNITE

La CARPF remboursera à l'Aménageur la différence entre d'une part l'intégralité des dépenses qu'il aura régulièrement engagées pour l'opération et d'autre part les subventions et participations appelées et encaissées, les produits financiers courus, les produits accessoires facturés ou quittancés et les ventes réalisées (devenue définitive au sens du Code civil) et plus généralement tous les produits perçus se rattachant à l'opération.

L'Aménageur aura également droit à une indemnité compensatoire d'un montant égal au manque à gagner qu'il justifiera sur la base du bilan prévisionnel figurant en annexe des présentes.

23. 3. – AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES

Il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à la CARPF lui seront remis gratuitement selon les modalités prévues à l'article 9 ci-avant. Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation de la convention, feront l'objet d'une remise partielle à la CARPF qui en poursuivra la réalisation.
- La CARPF deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes

destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.

- La CARPF sera subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

23. 4. – REPRISE PAR LA CARPF DE L'EXECUTION DES ENGAGEMENTS PRIS PAR L'AMENAGEUR

En cas de résiliation ou de rachat, la CARPF sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail.

La CARPF sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Sur demande expresse de la CARPF et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par la CARPF.

La CARPF sera seule habilitée à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.

ARTICLE 24 – RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD ENTRE LES PARTIES

24.1 – CAUSES DE RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD ENTRE LES PARTIES

24.1.1 - Le présent article a pour objet de prévoir les conséquences d'évènements limitativement définis et susceptibles de rendre impossible, pour le Concédant comme pour le Concessionnaire, la réalisation de l'opération dans des conditions opérationnellement ou économiquement viables et conformes aux conditions d'attribution de la présente concession.

Sa mise en œuvre est donc expressément subordonnée à la démonstration par l'une ou l'autre des parties que l'intervention desdits évènements entraîne un bouleversement de l'économie générale de la concession.

Ainsi, en cas de réalisation de l'un des évènements prévus ci-après, et préalablement à une éventuelle décision de mettre fin à la concession, les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour rechercher toute solution permettant de préserver l'équilibre financier et la poursuite de l'opération.

A cette fin, celle des parties qui envisagera de mettre en œuvre la présente clause devra notifier son intention à son cocontractant par lettre recommandée avec accusé de réception. A la suite de la notification de cette intention, un délai de six mois sera réservé pour permettre aux parties de se rapprocher.

A l'issue du délai prévu à l'alinéa précédent, la concession pourra être résiliée.

24.1.2 - Dans le respect du principe ci-dessus énoncé, la présente concession pourra être résiliée en cas de survenance de l'un des événements prévus ci-après.

a) Causes de résiliation de la concession stipulées au bénéfice des deux parties :

La présente concession pourra être résiliée dans les cas suivants :

- si les documents d'urbanisme et l'ensemble des servitudes qui s'y rattachent, ne permettent pas la réalisation de l'opération, notamment en cas de recours de tiers sur la modification du PLU ou de mise en place de servitudes par toute autorité administrative autre que la CARPF et qui rendraient impossible la réalisation de l'opération ;
- si 1 an après la signature des présentes, la commune de Puiseux-en-France n'a pas délégué son droit de préemption urbain à l'Aménageur dans le périmètre de l'opération ;
- si 18 mois après le dépôt de dossier de DUP de l'opération d'aménagement, l'opération d'aménagement n'est pas déclarée d'utilité publique, ou si l'Aménageur n'est pas désigné comme bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique s'entendant rendue exécutoire.
- Si 5 mois après l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement, celui-ci n'est pas rendu définitif ; en cas de recours contre l'arrêté portant DUP, les parties conviennent expressément de se concerter avant toute résiliation, afin de n'y recourir qu'en cas de risque sérieux d'annulation, sans possibilité de régularisation de la DUP.
- si les coûts des fouilles éventuellement prescrites à l'issue du diagnostic d'archéologie préventive s'avèrent une contrainte financière incompatible avec l'équilibre financier de l'opération tel qu'il résulte du bilan prévisionnel annexé aux présentes.
- si les études de pollution ou les études géotechniques réalisées par l'Aménageur dans un délai de six mois à compter de son entrée en possession de la totalité des terrains d'emprise de l'opération révèlent une contrainte financière incompatible avec l'équilibre financier de l'opération.
- Si les coûts cumulés de raccordements de la ZAC :
 - Au réseau d' eau potable, y compris la participation au renforcement du réseau primaire nécessaire au raccordement de la ZAC,
 - au réseau électrique HTA, y compris la participation au renforcement du réseau primaire nécessaire au raccordement de la ZAC,s'avère supérieur à la somme de 265.000 € HT figurant au bilan prévisionnel annexé aux présentes, et constitue une contrainte financière incompatible avec l'équilibre financier de l'opération.

b) Causes de résiliation de la concession stipulées au bénéfice de l'Aménageur:

La présente clause est stipulée au seul profit de l'Aménageur qui peut toujours y renoncer.

La présente concession pourra être résiliée dans les cas suivants :

- si 1 an après la remise par l'aménageur du projet complet du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC à la CARPF, cette dernière ne les a pas approuvés.
- Si, pour des raisons non imputables à l'Aménageur le raccordement du réseau viaire de la ZAC du Bois du Temple à la Francilienne ou au réseau viaire de la Butte aux Bergers à Louvres ne peut pas être réalisé dans un délai de six ans à compter de la signature du présent traité de concession.

24.2 – CONSEQUENCES FINANCIERES ET JURIDIQUES DE LA RESILIATION DE LA CONCESSION

En cas de résiliation de la concession pour l'une des causes prévues à l'article 24.1, il sera fait application des articles 23.2, 23.3 et 23.4. Néanmoins l'Aménageur ne percevra pas d'indemnité compensatoire de son manque à gagner.

ARTICLE 25 – RESILIATION EN CAS DE FAUTE DE L'AMENAGEUR (DECHEANCE)

En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat, il sera fait application des articles 21 et 22 des présentes, sans préjudice pour la CARPF de la possibilité de demander réparation de son préjudice au juge administratif.

La CARPF ne pourra résilier la concession qu'après mise en demeure adressée à l'Aménageur d'avoir à exécuter ses obligations dans un délai qui ne saurait être inférieur à six mois.

TITRE VIII - AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 26 – Sort des contrats avec les tiers

Pour chacun des contrats afférents à l'opération, objet de la présente convention, l'Aménageur pourra faire demander à chacun de ses cocontractants, de s'engager à continuer son contrat avec la CARPF, après l'expiration des présentes, pour quel que motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

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

ARTICLE 27 – Intérêts moratoires

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

ARTICLE 28 – Propriétés des documents

Toutes les études finalisées et tous les documents établis, en application du présent contrat, sont la propriété de la CARPF ou, s'il y a lieu, 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 de la CARPF.

ARTICLE 29 – Domiciliation Bancaire

Les sommes à régler par la CARPF à l'Aménageur, en application des présentes, seront versées par virement au nom de Madame l'Agent Comptable de l'Aménageur au compte ouvert sous le n°.....(1)

ARTICLE 30 – Litiges

En cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation du présent traité de concession d'aménagement, à défaut d'accord dans un délai de soixante jours (60) décomptés à partir d'un échange de courriers par recommandé avec accusé de réception, le différend sera porté devant la juridiction dont ressortit la CARPF.

ARTICLE 31 – Modifications des clauses de la convention

Toute modification apportée à l'une des clauses des présentes ou à l'une de ses annexes fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 32– Election de domicile

Pour l'application des présentes, les parties élisent domicile :

- la CARPF, en son Hôtel de Ville,
- L'EPA Plaine de France et GPAM en leurs sièges respectifs

Fait à Paris.....le 1^{er} décembre 2016
(en 3 exemplaires)

Pour la CARPF Roissy Pays de France  	Pour Grand Paris Aménagement 	Pour l'EPA Plaine de France  Avis de M. le Contrôleur économique et financier de l'EPA Plaine de France
--	---	--

Avis du CGEFI n° 316
En date du 30/09/2016

Annexes

Annexe n°1 : Périmètre de l'opération

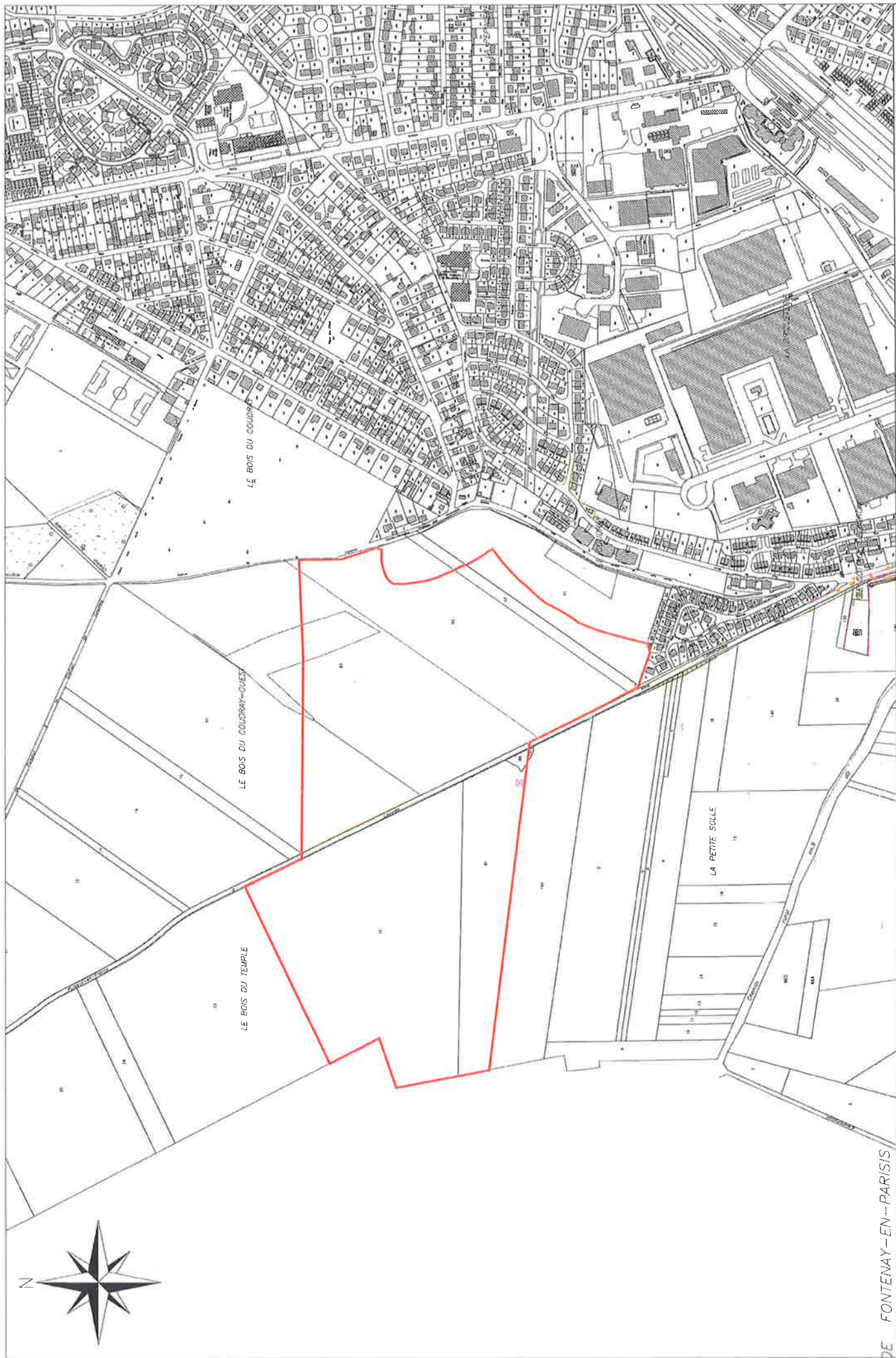
Annexe n°2 : Délibération du Conseil Communautaire en date du 29/09/16

Annexe n°3 : Bilan prévisionnel

Annexe n°4 : Programme prévisionnel des équipements publics

Annexe n°5 : Projet de programmation globale de la construction

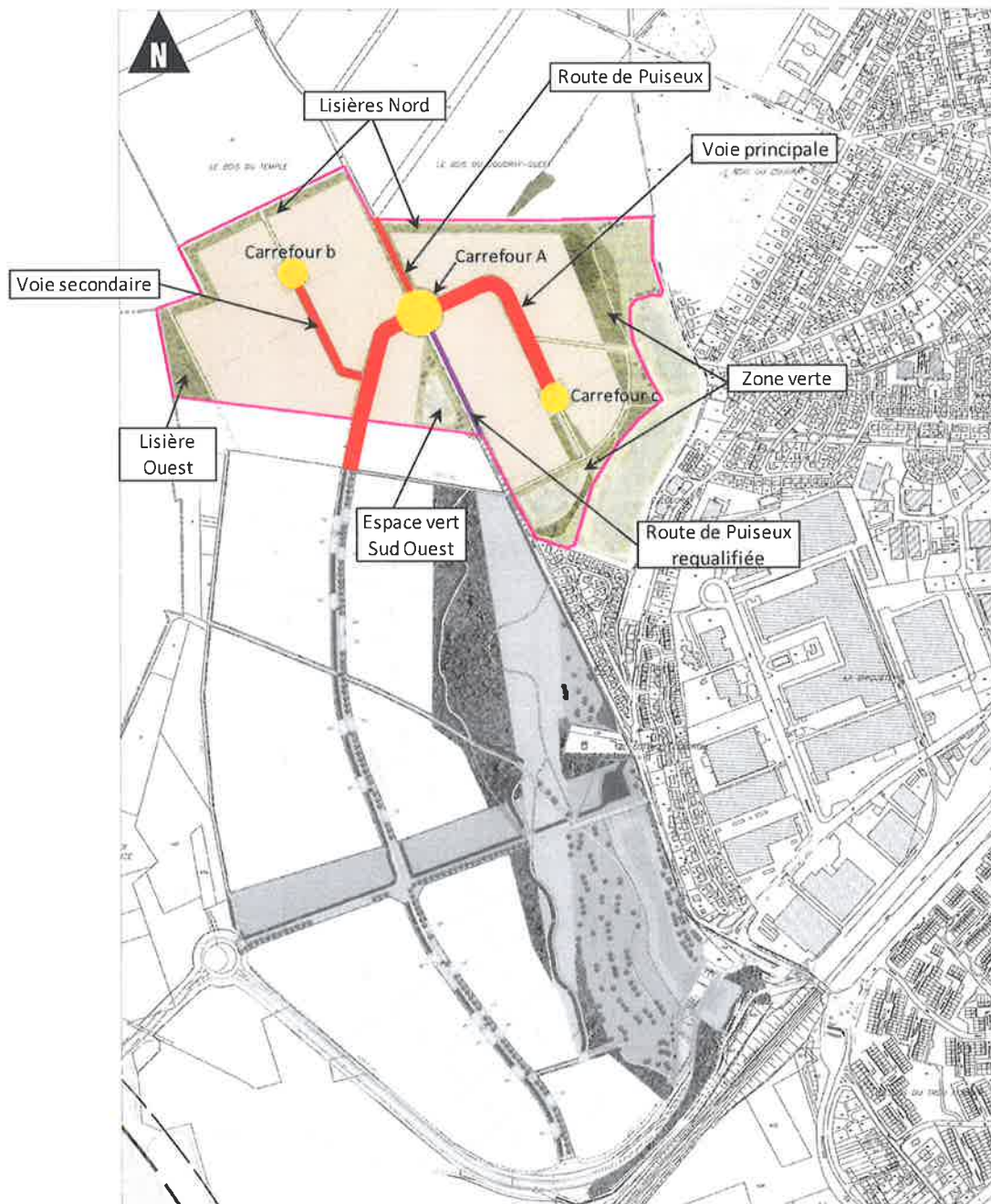
Annexe n°6 : Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération



TL PR DR

ANNEXE 4

PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS



Le programme prévisionnel des équipements publics de la ZAC du Bois du Temple comporte des espaces publics constitués des voies de desserte interne à la ZAC, de carrefours, d'espaces verts ainsi que l'ensemble des réseaux internes à la ZAC.

Il inclut les ouvrages ci-après :

Voiries

Voies de desserte

Le programme prévisionnel des équipements publics inclut :

- une voie de desserte interne principale qui traverse la ZAC du Sud à l'Est, cette voie principale connectera notamment :
 - o au Sud-Ouest : la ZAC de la Butte aux Bergers (dont la partie située sur la commune de Louvres et localisée entre les deux ZAC),
 - o à l'Ouest : la voie de desserte interne secondaire,
 - o au Nord, la route de Puiseux,
 - o Au Sud-Est : la séquence requalifiée de la route de Puiseux ;
- une voie desserte interne secondaire ;
- une voie de raccordement à la route de Puiseux ;
- des cheminements piétons/cycles ;

Les emprises prévisionnelles transversales des voies s'établissent comme suit :

- 25 m pour la voie de desserte principale,
- 15,6 m pour la voie de desserte secondaire,
- 21,3 m pour la voie de raccordement à la route de Puiseux.

Ces emprises seront étudiées et feront, éventuellement, l'objet de propositions au cours de l'étude. A l'issue des études que l'aménageur doit faire réaliser, il sera proposé au concédant le projet définissant les caractéristiques des voies et des aménagements dans ces emprises.

En fonction de leur nature et de leur rôle, ces voies seront agrémentées de trottoirs, de stationnements, de pistes cyclables.

Les carrefours

La géométrie du carrefour A, connectant la voie de desserte principale avec la route de Puiseux, fera l'objet d'études spécifiques. La requalification de la séquence Sud de la route de Puiseux en axe piétons/cycles sera prise en compte.

Les carrefours b et c seront étudiés et feront l'objet de propositions au cours de l'étude de manière à rendre aisé l'accès aux lots.

Les aménagements paysagers

Aménagements paysagers en bordure des voies

L'aménagement paysager en bordures des voies sera composé, selon les cas de figure, de noues plantées, haies bocagères et alignements d'arbres. A l'issue des études que l'aménageur doit faire réaliser, il sera proposé au concédant le projet définissant les caractéristiques des voies et des aménagements dans ces emprises.

TL PR DR

Zone verte

Elément structurant de l'opération, la zone verte permettra notamment :

- l'insertion du projet dans son environnement paysager et notamment le traitement de la covisibilité avec les riverains en vis-à-vis ;
- la gestion d'eaux pluviales de la ZAC ;
- une continuité verte vers le vallon dans lequel s'inscrivent de façon paysagère les bassins de régulation des eaux pluviales (existant et complémentaire).

Les bassins de rétention nécessaires à la ZAC devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité. Leur implantation et leur mise en œuvre devront prendre en compte la présence de bassins existants et former malgré leur caractère indépendant, un ensemble paysager de qualité.

La zone verte sera traversée par une liaison piétonne permettant de relier la ZAC à la commune de Puiseux-en-France.

Espace vert Sud-Ouest

Cet espace permettra participera à la gestion des eaux pluviales de la ZAC et agrémentera la partie piétons/cycles de la route de Puiseux. Il devra assurer des possibilités d'intégration avec les espaces verts mitoyens situés au Sud. Cet espace sera étudié et fera, éventuellement, l'objet de propositions au cours de l'étude.

Aménagements paysagers en lisière de l'opération

Afin de favoriser l'intégration du projet dans son site, les franges Nord et Ouest de la ZAC feront l'objet d'aménagements paysagers particuliers :

- au Nord, il est prévu la constitution d'une lisière plantée ;
- à l'Ouest, il est prévu la mise en œuvre d'un boisement.

Ces espaces seront étudiés et feront, éventuellement, l'objet de propositions au cours de l'étude.

Les réseaux

L'aménageur inclura dans le programme des équipements publics l'ensemble des réseaux secondaires nécessaires au fonctionnement de la ZAC, à savoir :

- Assainissement eaux usées ;
- Assainissement eaux pluviales ;
- Distribution d'eau potable et défense incendies ;
- Alimentation en énergie électrique ;
- Alimentation en gaz ;
- Distribution d'accès aux télécommunications ;
- Eclairage public.

TL PR Dr

ZAC DU BOIS DU TEMPLE – PUISEUX EN FRANCE

ANNEXE N°5 : LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

	Surfaces de terrain cessibles	SDP
Services, Activités, Entreprises BTP, entreprises artisanales, bureaux, petites industries	171 300	100 000

TL PR DR

TCA - ANNEXE N°6

