

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DU
SAINT-
QUENTINOIS**

OBJET

**AMENAGEMENT
DE L'ESPACE
COMMUNAUTAIRE -
Concession ayant pour
objet l'aménagement de la
friche dite du "Maréchal
Juin".**

**RAPPORTEUR
M. le Président**

Date de convocation :
22/01/19

Date d'affichage :
07/02/19

Nombre de Conseillers
en exercice : 76

Quorum : 39

Nombre de Conseillers
présents ou représentés : 67

Nombre de Conseillers
votant : 67

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS**

Séance du 28 JANVIER 2019 à 17h30

en la salle des sports Eric Jaulmes à 02100 ROUVROY.

Sont présents :

M. Xavier BERTRAND, M. Roland RENARD, Mme Frédérique MACAREZ, M. Jean-Marc WEBER, Mme Denise LEFEBVRE, M. Jérôme LECLERCQ, M. Alain VAN HYFTE, Mme Colette BLEROT, M. Jean-Michel BERTONNET, Mme Agnès POTEL, M. Freddy GRZEWICZAK, M. Paul GIRONDE, M. Gilles GILLET, M. Michel BONO, M. Richard TELATYNSKI, M. Sylvain VAN HEESWYCK, M. Benoît LEGRAND, M. Jean-Marie ACCART, M. Jean-Louis GARDON, M. Roland MORTELLI, M. Claude VASSET, Mme Danielle LANCO, Mme Guylaine BROUTIN, M. Michel LANGLET, Mme Patricia KUKULSKI, M. Jean-Marc BERTRAND, M. Damien NICOLAS, M. Bernard DESTOMBES, M. Hugues VAN MAELE, M. Jean-Marie GONDROY, M. Fabien BLONDEL, M. Elie BOUTROY, M. Jean-Pierre MENET, M. Patrick MERLINAT, M. Christophe FRANCOIS, M. Philippe LEMOINE, Mme Monique RYO, Mme Françoise JACOB, Mme Marie-Laurence MAITRE, Mme Monique BRY, M. Vincent SAVELLI, Mme Sylvie ROBERT, M. José PEREZ, Mme Sylvette LEICHNAM, M. Karim SAÏDI, Mme Yvonne SAINT-JEAN, M. Bernard DELAIRE, M. Thomas DUDEBOUT, Mme Sandrine DIDIER, Mme Djamila MALLIARD, Mme Mélanie MASSOT, Mme Christine LEDORAY, Mme Carole BERLEMONT, M. Olivier TOURNAY, M. Roger LURIN, M. Michel LEFEVRE, M. Denis LIESSE.

Monsieur Jean-François DUSANTER suppléant de M. Jean-Claude DUSANTER, M. Philippe LOCOCHE suppléant de Mme Myriam HARTOG, M. René JOLY suppléant de M. Jean LEFEVRE

Sont excusés représentés :

M. Alain RACHESBOEUF représenté(e) par M. Philippe LEMOINE, M. Christian PIERRET représenté(e) par M. Hugues VAN MAELE, M. Christian HUGUET représenté(e) par M. Jean-Michel BERTONNET, M. Alexis GRANDIN représenté(e) par M. Bernard DELAIRE, M. Dominique FERNANDE représenté(e) par M. Thomas DUDEBOUT, M. Philippe CARMELLE représenté(e) par Mme Frédérique MACAREZ, Mme Marie-Anne VALENTIN représenté(e) par Mme Carole BERLEMONT

Absent(e)s :

M. Guy DAMBRE, M. Christian MOIRET, Mme Anne CARDON, M. Philippe VIGNON, M. Frédéric ALLIOT, M. Yannick LEJEUNE, Mme Sylvie SAILLARD, M. Jacques HERY, M. Paul PREVOST

Secrétaire de séance : Thomas DUDEBOUT

La Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois a décidé de réaliser une opération d'aménagement à Saint-Quentin, sur un ancien site industriel situé Boulevard du Maréchal Juin.

1) Cette opération d'aménagement présente les caractéristiques suivantes :

- Ses objectifs sont :

- Contribuer à la redynamisation du quartier, déjà engagée par la Communauté d'agglomération, par la reconquête d'une friche industrielle majeure,
- S'appuyer sur le campus universitaire à proximité pour redynamiser le quartier par une densification en logements,
- Créer un projet d'aménagement emblématique et innovant complétant la structure urbaine du quartier et conjuguant des projets architecturaux contemporains en harmonie avec le bâti existant,
- Requalifier les espaces publics dans une logique de qualité urbaine et paysagère, d'amélioration des déplacements (piétons et véhicules) en bordure d'un axe structurant de l'Agglomération, et d'incitation au développement de nouveaux usages sur les espaces publics,
- Illustrer le concept de « ville durable », sobre en énergie, très connectée, intégrant toutes les solutions techniques en matière de construction bas carbone, d'assainissement, d'énergie, de réseau d'eau, de dépollution, de transport, de technologies numériques, etc.

- Pour un périmètre global de 2,5 ha environ alors que son programme prévisionnel de construction envisagé est de l'ordre de 15 000 m² de surface de plancher.

- Par ailleurs seront pris en charge la réalisation d'espaces publics renouvelés, incluant des espaces de stationnement de surface arborés et paysagers, la réalisation le cas échéant de voiries publiques nouvelles ainsi que des liaisons de déplacements doux au cœur de l'îlot.

2) Déroulement de la procédure de consultation :

La consultation a été établie en application des articles L.300-4, L.300-5, R.300-4 à R.300-7, R.300-9 du code de l'urbanisme et de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Le déroulé détaillé de la procédure est présenté en annexe n°1 de la présente délibération.

3) Choix du concessionnaire :

Considérant que conformément à l'article R. 300-7 du code de l'urbanisme, la Société SEDA présente toutes les capacités techniques et financières pour la réalisation de l'opération ainsi que l'aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée, au regard des critères définis par la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, il est proposé de désigner cette société comme concessionnaire de l'opération d'aménagement de la friche du Maréchal Juin et d'approuver le traité de concession annexé (annexe n°3) dont la rédaction définitive a été négociée entre le concédant et le futur concessionnaire et dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après.

4) Caractéristiques principales de la concession d'aménagement :

- Réalisation par l'aménageur sous le contrôle de la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois de l'opération d'aménagement dénommée « Friche du Maréchal Juin »,

- Vocation de la zone et surface de plancher dont la construction est autorisée sur les terrains aménagés : le programme prévisionnel de construction envisagé est de l'ordre de 15 000 m² de surface plancher se décomposant en :

- Logements, dont logements en accession aidée, logements étudiants et logements sociaux,
- Équipements publics de développement économique dont notamment une pépinière et un bâtiment tertiaire avec locaux de formation destinés à l'enseignement supérieur le cas échéant,
- Équipements privés, dont notamment une maison des étudiants et une maison médicale,
- Commerces et activités légères de centre-ville.

5) Principales missions du concessionnaire :

Les missions confiées au concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme arrêté par la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois et notamment :

- L'acquisition foncière,
- La réalisation des différentes études de conception, opérationnelles techniques, ou de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération,
- L'accomplissement de toutes autres démarches et procédures administratives et réglementaires préalables à la réalisation de l'opération, relevant de sa maîtrise d'ouvrage,
- La maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, et à son terme la remise à la commune des équipements publics réalisés et des voiries,
- La vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession, et en particulier des terrains aménagés, après mise en concurrence, sous réserve de la réglementation applicable.

6) Durée de la concession d'aménagement et calendrier prévisionnel : 8 ans, la concession pourra être prorogée par avenant en cas d'inachèvement de l'opération.

7) Cession des terrains appartenant à la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois : il est proposé de transférer à l'aménageur la propriété des terrains d'assiette de l'opération dans le cadre d'actes notariés d'apport en nature.

8) Exercice de prérogatives de puissance publique : dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'aménageur 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

9) Remise des ouvrages : sous le contrôle de la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes (dont la Ville de Saint-

Quentin), qui vérifiera leur conformité et pourra formuler des réserves que l'aménageur sera tenu de lever.

10) Financement de l'opération : opération d'aménagement aux risques financiers de l'aménageur. Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis par l'aménageur ; imputation des charges de l'aménageur sur le bilan de l'opération d'aménagement.

11) Participation financière de la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois au déficit de l'opération : en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 7 215 207 €, TVA éventuellement en sus, 1 165 000 € au titre d'une participation en nature, 5 607 800 € HT TVA en sus, au titre d'une participation aux équipements publics, 442 407 € au titre d'une participation d'équilibre. Les subventions prévisionnellement attendues dans le cadre de cette opération sont de 4 350 000 €.

12) Participation financière d'autres personnes publiques : le principe du versement de participation a été convenu entre le concédant et la Ville de Saint-Quentin, il fera l'objet d'une convention tripartite lors de la contractualisation de la concession. En application de l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme, le concédant et l'aménageur ont retenu les hypothèses suivantes de versement de participation par la Ville de Saint-Quentin à hauteur de 973 064 € HT au titre des équipements publics ainsi que d'un apport en nature des terrains appartenant à la Ville de Saint-Quentin.

13) Bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement concédée : annexé au traité de concession.

14) Contrôle de la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois : la Communauté d'agglomération, concédante, exercera son contrôle sur le concessionnaire de la façon suivante :

- Participation au comité de pilotage,
- Approbation des avant-projets d'équipements,
- Représentation avec voix consultative au sein de la commission d'achats, du jury, ou de toute autre instance collégiale de l'aménageur appelé à intervenir dans la procédure de passation des marchés,
- Approbation par le Président préalablement à toute cession de terrain par l'aménageur,
- Contrôle de la conformité des équipements aux avant-projets approuvés,
- Transmission par l'aménageur en vue de son approbation par le Conseil communautaire d'un compte rendu financier annuel (CRACL) comportant notamment en annexe :
 - le « bilan » prévisionnel global actualisé,
 - le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,
 - un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
 - 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 ;
- Droit de contrôle par la Communauté d'agglomération, en cours d'exécution des travaux, sur la base des documents transmis.

Les caractéristiques d'évolution et de résiliation de la concession sont détaillées en annexe n°2.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants,

Vu l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et le décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 pris pour son application,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois du 20 juin 2017 relative à l'approbation des statuts de la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois du 23 février 2017 relative aux objectifs et modalités de la concertation préalable dans le cadre de l'aménagement de la friche du Maréchal Juin,

Vu l'arrêté en date du 27 septembre 2017 précisant les modalités de la concertation et les mesures de publicités de celle-ci ainsi que la durée pendant laquelle le public est invité à prendre connaissance et à donner son avis sur le projet,

Vu la délibération du 22 janvier 2018 tirant le bilan de la concertation préalable,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, approuvé par délibération du 17 février 2014,

Vu la délibération du 19 mars 2018 décidant de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement et lançant la procédure de mise en concurrence,

Vu la délibération du 19 mars 2018 créant une commission chargée d'émettre un avis sur les propositions des candidats à la concession d'aménagement et désignant les membres de de cette commission,

Vu l'avis de la commission ad hoc en date du 13 décembre 2018.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil :

1°) de désigner la société SEDA comme concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « Friche du Maréchal Juin » ;

2°) d'approuver le traité de concession d'aménagement joint, par lequel la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois concède la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée Friche du Maréchal Juin à la société SEDA ;

3°) d'autoriser Monsieur le Président à signer le traité de concession et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

4°) de charger Monsieur le Président de procéder à l'exécution de la présente délibération, ainsi qu'aux formalités de publicité.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 67 voix pour adopte le rapport présenté.

Pour extrait conforme,



Le Président

Xavier BERTRAND

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

002-200071892-20190128-44647-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/02/19

Publication : 07/02/19

Pour l'"Autorité Compétente"
par délégation

Annexe n° 1 : Déroulement de la procédure

Le déroulement de la procédure de passation de la concession d'aménagement a été le suivant :

- 20/04/18 - Avis de concession ; un avis d'appel public à concurrence a été publié au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics le 20/04/18 (ainsi qu'au Journal Officiel de l'Union Européenne le 26/04/18 et dans Le Moniteur, le 27/04/18). Publié sur la Plateforme de dématérialisation du profil acheteur (Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois) le 23/04/2018 ;
- 19/06/18 - Ouverture des plis par la commission ad hoc ; en réponse aux avis de publicité, un candidat a présenté sa candidature avant la date limite de présentation des candidatures : la Société d'Équipement du Département de l'Aisne (SEDA) ;
- 28/06/18 - Sélection par la commission ad hoc des candidats admis à remettre une offre au regard des critères définis dans les documents de la consultation et après avis de la commission ad hoc – dans le cas présent, une seule candidature ayant été reçue, un candidat maximum aura pu être admis à remettre une offre ;
- 28/06/18 - Envoi du courrier d'admission et d'invitation à remettre une offre : équipe n°1 SEDA ;
- 09/07/18 - Mise en ligne du dossier de consultation au candidat admis à remettre une offre : équipe n°1 SEDA ;
- 11/10/18 - Remise de l'offre initiale ;
- 12/10/18 - Ouverture du pli par la commission ad hoc ;
- 24/10/18 - Avis de la commission ad hoc sur l'analyse de l'offre initiale ;
- 08 et 15/11/18 - Libre engagement des discussions avec le candidat par la personne habilitée à engager les discussions : séances de négociation ;
- 05/12/18 - Remise de l'offre finale ;

13/12/18 - Avis de la commission ad hoc suite aux négociations avec les candidats au vu des critères définis dans les documents de la consultation.

Annexe n° 2 : Conditions d'évolution de la concession et résiliation

Conditions d'évolution de la concession d'aménagement :

De manière générale, dans le cadre de l'exécution du contrat de concession, toute modification doit respecter l'article 55 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et les articles 36 et 37 du décret d'application du 1er février 2016. Ainsi, les parties ne peuvent recourir aux avenants, sans nouvelle procédure de mise en concurrence, que dans certaines hypothèses limitativement énumérées par ces dispositions. Ces modifications ne peuvent changer la nature globale du contrat de concession.

Les parties ont précisé dans la nomenclature des risques annexée au contrat les événements dont la survenance impliquera nécessairement un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat avec l'objectif d'en assurer le maintien. En cas de survenance de l'un de ces événements, les parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente.

A cette occasion, elles analyseront ensemble les conséquences de l'événement constaté sur les paramètres de durée (calendrier opérationnel, durée de la concession) sur les paramètres financiers d'exécution du contrat, le programme... A défaut d'un accord à l'issue de cette rencontre, une période de six mois sera accordée aux parties pour définir ensemble les conditions d'un maintien du contrat. Si les parties concluent à l'impossibilité de mettre en œuvre une solution alternative (Ex. : modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan, augmentation de la durée de la concession, modification du calendrier opérationnel, révision des conditions de cessions des terrains aménagés ou bâtiments construits...), il pourra être envisagé une augmentation de la participation du Concédant, une modification de la clause durée...

Résiliation de la concession d'aménagement :

- Possibilité pour la Communauté d'Agglomération de résilier la concession pour motif d'intérêt général ;
- Possibilité de résiliation amiable dans l'hypothèse où, au terme d'une période de six mois laissée à la négociation entre les parties, ces dernières n'auraient pu trouver les solutions permettant la poursuite des relations contractuelles dans les cas visés sont les suivants :
 - o durée d'exécution des fouilles archéologiques supérieures à 6 mois,
 - o inconstructibilité des terrains du fait des servitudes archéologiques,
 - o augmentation de 200 % du coût bilan (offre) des frais de dépollution,
 - o servitudes liées à l'état de pollution du sol, non compatibilité des sols avec l'usage de l'habitat,
 - o durée des travaux de dépollution et remise en état du sol supérieure à deux ans ;
- Résiliation pour faute en cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du contrat.

Sanctions à l'encontre de l'Aménageur :

- En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la commune pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif ;
- L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de la mission.



CONCESSION D'AMENAGEMENT

Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA FRICHE DU MARECHAL JUIN**

Établi en vertu des articles L.300-4, L.300-5, R.300-4 à R.300-7, R.300-9 du Code de l'urbanisme pour la réalisation d'une opération d'aménagement, et de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois, représentée par son Président, Monsieur Xavier BERTRAND, en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du

ci-après dénommée « le Concédant » ou « la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois »

D'UNE PART,

Et

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE L' AISNE, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1 500 000 €, dont le siège social est sis sur le Pôle d'Activités du Griffon – 10 rue Pierre-Gilles de Gennes –BARENTON-BUGNY – 02000 LAON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de SAINT-QUENTIN sous le n° B 591 680 145, représentée par Monsieur Pascal TORDEUX, son Président Directeur Général, désignée dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration en date du 12 septembre 2018, habilitée aux fins des présentes par délibérations du Conseil d'Administration en date du 10 octobre 2018 et du 26 novembre 2018,

ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou l'Aménageur »

D'AUTRE PART.

Table des matières

PARTIE I : LES MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .	8
ARTICLE 1 - OBJET ET ETENDUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	8
ARTICLE 2 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	9
ARTICLE 3 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	10
ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT.....	12
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	13
ARTICLE 6 - ASSURANCES	13
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	14
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	14
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS DES EQUIPEMENTS, ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS.....	15
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS CONCLUS PAR LE CONCESSIONNAIRE	16
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	17
10.1 Principes.....	17
10.2 Equipements publics	17
ARTICLE 11 - OPERATIONS DE RECEPTION - REMISE DES OUVRAGES.....	18
ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES OUVRAGES ET SECURITE	20
ARTICLE 13 - INDEMNITES AUX TIERS	20
ARTICLE 14 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	20
ARTICLE 15 – PERMIS D'AMENAGER	23
PARTIE III : MODALITES FINANCIERES ET FISCALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	24
ARTICLE 16 - EQUILIBRE DE LA CONCESSION - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE – FINANCEMENT DE L'OPERATION.....	24
ARTICLE 17- PARTICIPATION DU CONCEDANT A L'OPERATION	25
ARTICLE 18- PARTICIPATION FINANCIERE D'AUTRES PERSONNES PUBLIQUES	26
ARTICLE 19 – IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE - REMUNERATION.....	27
ARTICLE 20 - LES MODALITES DE CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER DU CONCEDANT .	28
ARTICLE 21 – BILAN PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE	29
21.1 Bilan prévisionnel des recettes et dépenses.....	29
21.2 Plan de trésorerie.....	29
21.3 Garantie d'emprunt.....	29
PARTIE IV : LA FIN DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	31
ARTICLE 22 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL ET BILAN DE CLOTURE.....	31
ARTICLE 23 - RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION.....	31

23.1	Résiliation simple - rachat	31
23.2	Résiliation pour faute - déchéance	31
23.3.	Autres cas de résiliation	31
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT		32
ARTICLE 25 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT		33
25.1	Opérations de liquidation et imputation correspondante.....	33
25.2.	Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.....	34
25.3	Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :.....	35
25.4	Modalités de règlement.....	36
25.5	Quitus.....	36
26 – RESULTAT FINAL		36
26.1	Sort du boni d'opération	36
26.2	Sort du déficit d'opération	36
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES		37
ARTICLE 27 - GOUVERNANCE.....		37
ARTICLE 28 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION		38
28.1	Exécution du contrat	38
28.2	Modification du contrat – maintien des équilibres économiques du contrat	39
ARTICLE 29 - INTERETS MORATOIRES.....		40
ARTICLE 30 - PENALITES		40
ARTICLE 31 - INTERDICTION DE CEDER LA CONCESSION D'AMENAGEMENT		41
ARTICLE 32 – INTERPRETATION – ANNULATION DE LA CONCESSION		41
ARTICLE 33 - NOTIFICATIONS		41
ARTICLE 34 - DOMICILIATION		41
ARTICLE 35 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....		41
ARTICLE 36 – HIERARCHIE DES DOCUMENTS.....		42
ARTICLE 37 - REGLEMENT DES LITIGES		42
Pièces annexées au projet de Traité de concession :		42

PREAMBULE

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois envisage de mettre en œuvre une opération d'aménagement à Saint-Quentin.

En 2015, l'Agglomération a acquis le site de l'ancienne usine boulevard du Maréchal Juin, inactive depuis les années 2000, dans le but de concevoir un nouveau quartier en cœur de ville. Cette friche se situe au cœur du quartier du Faubourg d'Isle, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois.

L'ensemble immobilier existant (anciennes usines Testart, Motobécane puis Delcer, dont toute activité a cessé en 2000) a été désamianté, déconstruit et dépollué par la Communauté d'Agglomération entre février 2017 et mai 2018, pour la très grande majorité du bâti. Un ancien garage couvert, accolé au site de la friche, a été acheté par la Communauté d'Agglomération en fin d'année 2017, il est intégré au sein du périmètre de concession.

Ce périmètre est identifié en secteur de projet potentiel de renouvellement urbain, en frange du pôle urbain central, dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 17 Février 2014.

Des études préalables ont été menées par la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois et ses partenaires en 2015 et 2016.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Contribuer à la redynamisation du quartier, déjà engagée par la Communauté d'Agglomération, par la reconquête d'une friche industrielle majeure.
- S'appuyer sur le campus universitaire à proximité pour redynamiser le quartier par une densification en logements : en effet, l'établissement d'un programme mixte et notamment pour étudiants (logements, équipements, espaces publics et activités) est l'opportunité de densifier et de renforcer le quartier en tant que lieu de vie.
- Créer un projet d'aménagement emblématique et innovant complétant la structure urbaine du quartier et conjuguant des projets architecturaux contemporains en harmonie avec le bâti existant.
- Requalifier les espaces publics dans une logique de qualité urbaine et paysagère, d'amélioration des déplacements (piétons et véhicules) en bordure d'un axe structurant de l'Agglomération, et d'incitation au développement de nouveaux usages sur les espaces publics.
- Illustrer le concept de « ville durable », sobre en énergie, très connectée, intégrant toutes les solutions techniques en matière de construction bas carbone, d'assainissement, d'énergie, de réseau d'eau, de dépollution, de transport, de technologies numériques, etc.

La concertation préalable relative à l'aménagement de la friche du Maréchal Juin s'est tenue du 18 octobre 2017 au 18 novembre 2017, le bilan de la concertation préalable a été approuvé le 22 janvier 2018.

L'opération devra permettre la poursuite du renouvellement urbain du quartier du

Faubourg d'Isle et constituer une réalisation ambitieuse du projet urbain de la Communauté d'Agglomération, à proximité de son principal pôle universitaire.

Le projet sur le site visera à développer une nouvelle façade urbaine sur le boulevard du Maréchal Juin, rythmée par des percées physiques et paysagères, une traversée publique centrale et structurante de grande valeur paysagère, entre les deux accroches au quartier existant ainsi qu'une trame de voies tertiaires qui assurent la perméabilité à l'échelle du quartier à court et long terme.

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois a dans ce contexte décidé :

- Par délibération du Conseil communautaire en date du 19 Mars 2018, de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire,
- Par délibération du de désigner la Société en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une Concession d'aménagement.

Le programme prévisionnel des opérations de requalification de la friche du Maréchal Juin et des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 3 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que le Concédant s'est assuré de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné. A défaut il s'engagera à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet tel qu'il sera définitivement arrêté entre les parties, aux termes des études menées tant sur les équipements d'infrastructures que de superstructures, de la validation des cahiers des charges d'appels à projet pour les programmes privés, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La présente Concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois.

Elle est régie par les articles L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que par les dispositions de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Le Concessionnaire sera maître d'ouvrage des travaux et équipements publics, et des biens immobiliers qu'il sera chargé de commercialiser, et assumera le risque économique du projet dans les conditions prévues par la présente Concession.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée au risque de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment à l'article 28, de la nomenclature des risques à fournir par le candidat en annexe du contrat et dans le respect des principes de l'élaboration du

bilan financier prévisionnel tels que le candidat les définira en annexe.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur. Les avenants qui matérialiseraient ces évolutions de la commande initiale seront passés conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et à celles du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession et dans les limites et conditions fixées dans le contrat.

De façon générale, il est précisé que les parties se référeront aux deux textes susmentionnés pour tous les points qui ne seraient pas abordés dans la présente convention.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

PARTIE I : LES MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET ET ETENDUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le présent traité de concession a pour objet la réalisation par l'aménageur de l'opération d'aménagement de la friche du Maréchal Juin, à dominante résidentielle, créée par délibération du Conseil communautaire du 19 mars 2018.

Le périmètre de l'opération s'étend sur 2,5 hectares environ, l'emprise principale est constituée par la friche industrielle, dont les bâtiments sont en voie d'achèvement de déconstruction. Long d'environ 240 m, sur 140 m de largeur, il intègre une section des rues de la Croix Saint-Claude et du boulevard du Maréchal Juin, ainsi que la rue Saint-Antoine et le parking situé entre cette dernière et la rue du Général Leclerc (*annexe 1 : plan périmétral et foncier*).

Son aménagement doit permettre la réalisation du programme suivant :

i. Programme global prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel de construction envisagé (et détaillé en *annexe 3*) est de l'ordre de 15 000 m² de surface plancher se décomposant en :

- logements, dont logements en accession aidée, logements étudiants et logements sociaux ;
- équipements publics de développement économique dont notamment une pépinière et un bâtiment tertiaire avec locaux de formation destinés à l'enseignement supérieur le cas échéant ;
- équipements privés, dont notamment une maison des étudiants et une maison médicale ;
- commerces et activités légères de centre-ville.

ii. Programme prévisionnel des équipements publics

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la Concession.

Le programme global de travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur est détaillé en *annexe n°4* de la présente Concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse du Concédant, d'autres collectivités ou groupements de collectivités (s'agissant notamment de la Ville de Saint-Quentin), ainsi que des concessionnaires de service public.

iii. Planning prévisionnel

La réalisation de l'opération d'aménagement objet de la présente Concession d'aménagement et des travaux de construction des programmes immobiliers est conduite dans le respect du planning prévisionnel figurant en *annexe n°5*.

ARTICLE 2 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Compte tenu des délais nécessaires à la réalisation des études opérationnelles et des travaux d'aménagement et à la commercialisation des terrains aménagés, la durée est fixée à *8 années* à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus, et sous réserve du respect des dispositions des articles 36 et 37 du décret n°2016-86 du 1er février 2016 et des dispositions de l'article 28 du présent contrat, en raison notamment:

- d'évènements imprévus pouvant entraîner des retards d'aménagement ou de construction (chantiers de fouilles, mouvements de sols, pollution des sols...)
- de retards liés à de mauvaises conditions conjoncturelles de commercialisation des immeubles
- de retards dans la réalisation des études, travaux, procédures à la charge du Concédant ;
- de demandes par le Concédant d'études et de travaux d'aménagement supplémentaires non-prévus initialement et susceptibles de retarder sensiblement l'aménagement.

Ces éléments sont détaillés dans l'annexe « Grille de risques » du présent contrat.

Elle pourra également être prorogée par voie d'avenant le cas échéant, en cas d'inachèvement de l'opération d'aménagement au terme initialement fixé, cette faculté ayant été envisagée dans le dossier de consultation et notamment dans le programme remis.

Toutefois, la concession d'aménagement expire à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra en aucun cas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 3 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser la mission générale d'aménagement définie ci-dessus, l'Aménageur s'engage, à assurer l'ensemble des tâches ci-dessous détaillées :

3.1 Missions de pilotage et de suivi général de l'opération

3.1.1 D'une manière générale, assurer le pilotage stratégique de l'opération en liaison avec la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois ainsi que l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois sur les conditions de déroulement de l'opération et mettre en place les comités de pilotages prévus par la présente Concession ;

3.1.2 Préparer tout dossier et suivre toute procédure d'ordre administratif qui serait rendue nécessaire par le projet : évaluation environnementale, archéologie, patrimoine, autorisation environnementale unique, enquête publique environnementale, déclaration de projet, etc. ; obtenir les autorisations correspondantes.

3.1.3 Déposer et obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, notamment si nécessaire le permis d'aménager (en ce compris en tant que de besoin le règlement de lotissement) ou l'évaluation environnementale, ainsi que les procédures de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau, conformément à la réglementation applicable, en prenant en compte l'ensemble des avis requis et liés au caractère du site et notamment la nature des sols ;

3.1.4 Assurer la coordination urbaine, paysagère et architecturale générale : consultations de maîtrise d'œuvre, règlement de lotissement, cahier des charges de de lotissement, etc. ; à ce titre l'Aménageur sera en charge d'assurer le suivi du respect des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et veiller à la qualité du projet en lien avec les concepteurs qui seront désignés ;

3.1.5 Proposer les actions concourant à développer les ambitions architecturales, paysagères et environnementales fixées par la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois.

3.1.6 Proposer à la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois toute modification du programme et des modalités de réalisation de l'opération qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels et des calendriers correspondants ;

3.1.7 Participer aux études et suivre toute procédure relative à toute évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et à toute modification du programme des constructions et/ou du programme des équipements publics ;

3.2 Missions foncières et commerciales

3.2.1 Acquérir la propriété des 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 à la réalisation des ouvrages et équipements mis à la charge de l'Aménageur, conformément au programme annexé aux présentes.

3.2.2 Gérer les biens acquis.

3.2.3 Compléter la mise en état des 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 ou infrastructures existants au-delà des travaux déjà exécutés par le Concédant, si nécessaire ;

3.2.4 Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles ; établir les cahiers des charges de lotissement ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;

3.2.5 Assurer le suivi des programmes de construction réalisés.

3.3 Missions de maîtrise d'ouvrage et conduite de travaux

3.3.1 Réaliser l'ensemble des équipements, espaces et ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure de l'opération d'aménagement concédée, tels que définis à l'*annexe 4*, et destinés à être remis à la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois, voire éventuellement aux autres collectivités publiques compétentes, s'agissant en particulier de la Ville de Saint-Quentin, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

3.3.2 Assurer la gestion des interfaces entre les différents chantiers publics et privés du projet ; tenir à jour et contrôler les calendriers opérationnels des différents chantiers ;

3.3.3 Contrôler le respect des obligations mises à la charge des constructeurs, dans le respect des cahiers des charges de lotissement ou des actes de vente ;

3.3.4 Construire en vue de sa remise à la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois, la pépinière d'entreprise – incubateur et dans un second temps, le bâtiment tertiaire - formation concourant à l'opération globale faisant l'objet de la présente Concession d'aménagement.

3.4 Missions de gestion financière et comptable

3.4.1. Etablir et tenir constamment à jour les documents comptables et de gestion administrative et financière de l'opération permettant de suivre l'avancement du projet par rapport aux prévisions de recettes et dépenses ; suivre la trésorerie de l'opération ; fournir à la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois le compte rendu annuel selon les modalités décrites à l'article 20 ci-après ;

3.4.2. Négocier et contracter avec les organismes financiers les moyens de financement nécessaires à l'opération ;

3.4.3. Négocier, en liaison avec la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois et avec son accord, les éventuelles subventions publiques attendues d'autres collectivités publiques pour le financement de l'opération et établir tout dossier nécessaire ;

3.5 Missions de communication et d'animation

3.5.1. Prendre en charge les tâches d'accueil des usagers et d'animation de la zone pendant toute la durée de l'opération ;

3.5.2. Réaliser des actions de communication et de promotion de l'opération ; préparer les actions de concertation et participatives attachées au projet et y apporter toute assistance technique auprès de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois et de la Ville de Saint-Quentin ;

3.6 Autres missions

3.6.1 Assurer le suivi de tout contentieux lié à l'exercice par l'Aménageur des missions précédemment définies ;

3.6.2 Procéder à la clôture de l'opération d'aménagement et à sa liquidation.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat notamment pour tenir compte des évolutions éventuelles apportées à l'opération d'aménagement et sous réserve du respect des dispositions des articles 36 et 37 du décret n°2016-86 du 1er février 2016 et des dispositions de l'article 28 du présent contrat

ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois s'engage, pour sa part, à :

- a) **Mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires** à la mise en œuvre du projet et relevant de sa compétence, mettre tous les moyens nécessaires pour s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et relevant de sa compétence ;
- b) **Soumettre à l'approbation du Conseil communautaire** les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération et relevant de sa compétence ; les décisions relatives au financement de l'opération (avenants éventuels, conventions de subventions...);
- c) **Céder ou mettre à disposition** de l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dans les conditions prévues par la présente Concession d'aménagement ;
- d) **Faire ses meilleurs efforts pour obtenir de la Ville de Saint-Quentin le déclassement** des emprises nécessaires à l'opération ((emprises rue de la Croix Saint-Claude) et le transfert de la propriété à l'aménageur dans le cadre d'un apport en nature ;
- e) **Remettre à l'aménageur tout document** en sa possession qui pourrait être nécessaire à la réalisation d'études de sol complémentaires au titre de la pollution du site, à la mise en place d'un plan de gestion des risques le cas échéant ;
- f) **Déconstruire les immeubles bâtis et évacuer les déblais de démolition du site sur la parcelle BZ 413** avant transfert à l'Aménageur ;

- g) **Apporter toute son assistance** afin que l'Aménageur soit autorisé par les autres personnes publiques concernées à intervenir sur les biens leur appartenant et soumis au régime de la domanialité publique, lorsque l'intervention de l'Aménageur sur ces immeubles est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement concédée.
- h) **Désigner les membres issus de la Communauté d'Agglomération** afin qu'ils participent aux structures de gouvernance et de pilotage mise en place et animées par l'Aménageur ; l'instance de pilotage se réunira autant que nécessaire pour constater l'état de réalisation des travaux, le respect du planning de réalisation et des décisions ;
- i) **Soumettre à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)** établi par l'Aménageur, laquelle assemblée se prononcera par un vote sur ce document.
- j) **Prononcer la clôture de l'opération** dans les deux ans suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du traité de concession sont la propriété du Concédant ou, le cas échéant, de la collectivité territoriale, groupement de collectivités territoriales, ou délégataire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées ou à ses conseils, les documents qui pourraient lui être confiés par le Concédant au cours de sa mission, sans accord préalable de ce dernier.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Le Concessionnaire souscrit les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

Il doit notamment souscrire obligatoirement une assurance responsabilité civile pour les missions qui lui sont confiées, ainsi qu'une assurance dommage-ouvrage pour les travaux entrepris et qui rentrent dans le champ d'application de cette garantie.

Il s'assure que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de l'opération d'aménagement objet du présent contrat, ont également souscrit les contrats d'assurance qui leur incombent.

Le Concessionnaire communique une copie des polices d'assurance souscrites dans les 15 jours suivants la notification de la présente Concession d'aménagement, puis à première demande du Concédant.

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

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur 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 l'article 3.2.1 de la présente concession d'aménagement.

7.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération. Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur départemental des finances publiques.

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

7.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l'urbanisme, la Collectivité concédante délègue à l'Aménageur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du Code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante 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 concédante.

7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante pourra prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité concédante ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur. L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité. En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant,

le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

7.5.1 L'Aménageur présente chaque année à la Collectivité concédante un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

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

7.5.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente, l'Aménageur en informera le Concédant afin, le cas échéant, d'étudier en commun accord les modifications éventuelles à apporter aux conditions financières de l'opération.

7.6 Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité concédante et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants 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 Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

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 au concessionnaire. Son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS DES EQUIPEMENTS, ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS

Le Concessionnaire prépare et établit les programmes des équipements, espaces et ouvrages publics. Durant la phase d'élaboration de ceux-ci, le Concessionnaire présente les dossiers correspondants au Concédant et, le cas échéant, aux autres collectivités concernées selon un échéancier établi d'un commun accord avec ces derniers en fonction du planning prévisionnel de l'opération, afin qu'ils puissent utilement indiquer leurs éventuelles observations.

Les équipements tant d'infrastructure que de superstructure, dont la réalisation incombe au Concessionnaire, font l'objet d'un ou plusieurs avant-projets sommaires, dossiers de permis de construire ou d'aménager soumis pour avis à l'accord écrit des services concernés du Concédant et, le cas échéant, des services des autres collectivités ou de leurs établissements publics, associations syndicales foncières ou délégataires de services publics intéressés, ainsi que des futurs gestionnaires dont la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois et tous autres concessionnaires.

L'avis du Concédant portera notamment sur le respect des prescriptions qualitatives et techniques prévues.

Le Concédant fera part au Concessionnaire, par courrier, de son approbation ou de ses éventuelles observations, dans un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier d'études. En cas de non réponse dans ce délai, le silence gardé par le Concédant vaudra approbation du dossier remis pour avis.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté dans le respect du planning prévisionnel et selon un échéancier établi d'un commun accord entre le Concédant et l'Aménageur, intégrant les délais nécessaires aux éventuels dossiers modificatifs et, le cas échéant, des autres personnes destinataires des ouvrages.

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets soumis pour avis selon les modalités ci-dessus. Ils seront transmis aux personnes publiques et concessionnaires compétents.

Si, après la validation des avant-projets par le Concédant, celui-ci impose des prescriptions affectant sensiblement l'équilibre financier de l'opération, le Concédant et le Concessionnaire analysent de concert la situation pour, le cas échéant, modifier par avenant les conditions financières du contrat, dans le respect de la réglementation relative aux avenants et conformément à l'article 28.2.2 du présent traité.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS CONCLUS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et des règles qui lui sont applicables. Pour les aménageurs qui ne sont pas soumis à l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, les procédures seront établies par l'Aménageur, dans le respect des principes applicables en matière de mise en concurrence, et validées par le Concédant.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou avec voix délibérative au sein du jury du Concessionnaire, appelés à intervenir dans la procédure de passation.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement les marchés de maîtrise d'œuvre des équipements publics de superstructures, le Concessionnaire associera étroitement le Concédant à toutes les étapes du processus de consultation, dans le respect des règles applicables, et notamment :

- Pour l'élaboration du cahier des charges de la consultation et du programme ;
- Pour le choix des candidatures et des offres.

Sera considérée comme infructueuse la procédure de passation pour laquelle une seule offre a été remise et que cette offre émane d'une société dont le Concessionnaire détient directement ou indirectement une participation.

Le Concessionnaire est tenu d'informer le Concédant dans le délai de trente (30) jours à compter de la conclusion des contrats, du nom du titulaire et du montant du contrat.

Insertion sociale

Dans le respect des dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, un dispositif d'insertion pourra être mis en place dans les marchés de travaux confiés aux entreprises.

Il s'agira pour les entreprises attributaires de s'engager à réaliser une action d'insertion de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

Le concédant et l'aménageur définiront ensemble, au cas par cas, les marchés dans lesquels les clauses d'insertion sociale seront intégrées, les personnes concernées par cette action, les modalités de réalisation de celle-ci et les mesures d'accompagnement ainsi que de contrôle.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 Principes

Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Il est chargé de l'ensemble des formalités et procédures préalables à la réalisation des travaux.

Il conclut les contrats nécessaires à l'exécution des travaux dans les conditions prévues à l'article 9. Il en assure intégralement le suivi technique, administratif et financier. Il assure une mission de coordination administrative générale et technique.

En sa qualité de maître d'ouvrage, le Concessionnaire est responsable du suivi général des travaux. Il lui appartient notamment d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur, et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Dans le respect du principe du secret des affaires, le Concédant, ses services compétents et, le cas échéant, les destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles relatives à l'exécution des travaux les concernant. Ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment sous réserve du respect des consignes de sécurité, du port des équipements de protection individuelle. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au seul Concessionnaire, qui en fera part aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre. Le Concessionnaire reste en tout état de cause seul maître d'ouvrage des travaux.

Les ouvrages achevés font l'objet d'une réception à laquelle sont invités le Concédant et les bénéficiaires auxquels les ouvrages doivent être transférés, dans les conditions prévues à l'article 11.

10.2 Equipements publics

Le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, est mis à la charge du Concessionnaire.

Ces équipements publics sont énumérés à l'annexe 4.

10.3 Interventions sur le domaine public

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois autorise en tant que de besoin l'Aménageur à intervenir sur les biens qui lui appartiennent et sont soumis à la domanialité publique, pour la réalisation de l'opération d'aménagement concédée.

L'exonération de redevance sera étudiée, afin d'éviter les flux de dépenses croisées sur cette redevance en dépense et en recette (participation aux équipements publics) s'agissant d'une occupation pour réalisation des équipements publics pour la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois concédante ou pour la Ville de Saint-Quentin.

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois s'engage par ailleurs à apporter toute son assistance afin que l'Aménageur soit autorisé par les autres personnes publiques concernées à intervenir sur les biens leur appartenant et soumis au régime de la domanialité publique, lorsque l'intervention de l'Aménageur sur ces immeubles est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement concédée.

ARTICLE 11 - OPERATIONS DE RECEPTION - REMISE DES OUVRAGES

11.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application du présent traité de concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant, lui appartiennent au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Ils lui sont remis selon les termes de l'article 11.2 du présent traité.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans ce cas, ces collectivités, groupements de collectivités ou autres concessionnaires sont invités aux opérations de réception avec les mêmes prérogatives et selon les mêmes modalités que celles prévues à l'article 11.2. Le Concédant leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire.

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

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

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

11.6 Le Concessionnaire transmet au Concédant une fiche d'ouvrage pour chaque ouvrage dans un délai de 6 mois à compter de la réception des travaux. Cette fiche comporte :

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

11.7 Réserves de garantie de parfait achèvement

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

ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES OUVRAGES ET SECURITE

12.1 Entretien

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisée et à la réception par les bénéficiaires du procès-verbal contradictoire signé en application des articles 11.2 et 11.3 du présent traité de concession, ceux-ci sont gardés et entretenus en bon état par le Concessionnaire. Les dépenses correspondantes sont prises en compte au bilan de l'opération, ces dépenses comprennent les assurances souscrites pour garantir les équipements de superstructure notamment.

Le Concessionnaire s'engage à créer, avant le démarrage des travaux de construction, et à gérer, un compte pour l'ensemble de l'opération, alimenté par un dépôt de garantie à verser par les opérateurs immobiliers à la signature de l'acte d'acquisition de la charge foncière, et destiné à couvrir le coût de la réparation des éventuels dégâts causés aux ouvrages publics par les intervenants des différentes opérations du secteur.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 11, le Concédant ou les autres bénéficiaires exercent pleinement leurs obligations de propriétaires des ouvrages. Ils en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Dès lors ils 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.

12.2 Sécurité/occupation illicite

Le Concessionnaire veille et assure la sécurité des biens qu'il aura acquis. Il doit prévenir et faire cesser toute occupation illicite.

ARTICLE 13 - INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire assiste le Concédant dans le cadre des éventuelles procédures contentieuses liées à la passation du présent traité.

Sauf faute lourde du Concessionnaire, toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet du traité.

En cas de faute lourde du Concessionnaire, liée au non-respect de dispositions législatives ou réglementaires, de droits acquis des tiers ou des dispositions de la présente concession, les indemnités qui en résultent sont à sa charge définitive.

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

14.1 Dans le respect de la programmation de l'opération fixée à l'article 1^{er}, 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 constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.

14.2 Dans ses actions de commercialisation, conformes au programme prévisionnel des constructions fixé à l'article 1^{er}, l'Aménageur assumera la mise en œuvre de consultations préalables à la cession de lot (de type consultation d'architectes, consultation promoteurs/architectes, ...) fixant des objectifs ambitieux en matière de qualité architecturale et environnementale. Quels que soient les moyens de consultation mis en place, l'Aménageur sera responsable de l'efficacité de la commercialisation et de la qualité des projets.

L'Aménageur pourra cependant être exonéré de ces consultations, au cas par cas, par simple courrier de la collectivité concédante.

Dans les cas de figure visés à l'article 14.3 ci-dessous, l'Aménageur s'engage à organiser ou à prévoir dans les avant-contrats et contrats de vente l'organisation de consultations d'architectes, fixant des objectifs ambitieux en matière de qualité architecturale et environnementale, sauf accord de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois pour déroger à ce principe. Par ailleurs, pour les programmes immobiliers réalisés par l'Aménageur lui-même, celui-ci s'engage en outre à respecter les dispositions du cahier des charges visées à l'article 14.4 ci-après.

Dans le cadre de ces consultations, l'Aménageur associera étroitement la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois aux phases ou jurys de sélection des candidatures et des offres et proposera la participation de maîtres d'œuvre indépendants, avec l'avis préalable du Concédant, pour éclairer l'avis des membres du jury.

14.3 L'Aménageur pourra par ailleurs commercialiser, de gré à gré et sans mise en concurrence préalable, des terrains à hauteur de 50 % de la surface de plancher totale commercialisable du programme global de construction figurant à l'article 1^{er} ci-avant (hors équipements publics), dans le respect du mémoire d'orientation et de faisabilité du projet établi par l'Aménageur et ci-annexé.

Ces cessions pourront intervenir auprès de sociétés dans lesquelles l'Aménageur détient directement ou indirectement des participations. Elles interviendront à leur valeur vénale, telle que prévue par le dernier compte rendu annuel approuvé par le Concédant si cette valeur n'est pas inférieure au prix figurant au bilan prévisionnel annexé à la présente Concession.

Dans la limite du seuil de 50 % préalablement défini, l'Aménageur pourra réaliser lui-même les programmes immobiliers sur les terrains qui ne seraient pas cédés à des tiers ou à sociétés dans lesquelles l'Aménageur détient directement ou indirectement des participations. Ces programmes immobiliers pourront soit être réalisés par l'Aménageur au titre de l'opération, auquel cas les parties si elles en décidaient ainsi, signeraient un avenant en vue de modifier les éléments du contrat de concession impactés par cette décision (bilan, délai, participation...) soit être réalisés par l'Aménageur en dehors de sa qualité de concessionnaire d'aménagement, en opération propre. Dans ce dernier cas, les terrains seront valorisés au bilan de la concession d'aménagement à leur valeur vénale, telle que prévue par le dernier compte rendu annuel approuvé par le Concédant, si cette valeur n'est pas inférieure au prix figurant au bilan prévisionnel annexé à la présente Concession. L'Aménageur s'engage à respecter les objectifs en termes de qualité architecturale et environnementale poursuivis par le Concédant.

14.4 Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges fixe des prescriptions techniques, urbanistiques et

architecturales.

Ledit cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le Concessionnaire et comprend quatre titres :

Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but notamment 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, les délais dans lesquels les travaux de construction doivent être engagés et les sanctions en cas de non-respect de ces délais. Dans le cas où l'opération d'aménagement fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, 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 pour cause d'utilité publique.

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

Dans le cas où les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le Concessionnaire est précisée.

Le titre III fixe en tant que de besoin, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause, à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de 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.

Le titre IV doit définir les obligations respectives de l'aménageur et des acquéreurs. Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à usage de résidence principale.

14.5 Avant chaque cession des terrains et droits à bâtir ou préalablement au dépôt du permis de construire lorsque l'Aménageur est lui-même constructeur ainsi qu'il l'est prévu à l'article 14.3 ci-dessus, le Concessionnaire adresse au Concédant pour recueillir son avis et contrôler le respect de la vocation de l'opération d'aménagement concédée :

- Les noms et qualités des constructeurs, le programme fixé, le prix, les conditions de paiement et les délais de réalisation prévisionnels, ainsi que les incidences de la cession sur le bilan de l'opération ;
- Le projet de cahier des charges de cession pour chaque compromis ou promesse de vente précisant les droits à construire affectés aux terrains cédés, accompagné des cahiers de charges particuliers de prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales.

En cas de non-respect des ambitions environnementales et architecturales de l'opération d'aménagement, le Concédant fera connaître son opposition de manière expresse et motivée dans un délai de 2 mois. A défaut, le Concédant est réputé avoir agréé la cession ou le projet poursuivi par l'Aménageur lorsqu'il intervient en qualité de constructeur ainsi qu'il l'est prévu à l'article 14.3 ci-dessus. Aucun acte de vente ne pourra être conclu avant expiration de ce même délai ou en cas de refus d'agrément du Concédant.

14.6 A l'expiration de la concession d'aménagement, le sort des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus sera réglé conformément aux dispositions de l'article 24 du présent contrat.

ARTICLE 15 – PERMIS D'AMENAGER

15.1 Dépôt de la demande

L'Aménageur sollicitera le permis d'aménager selon l'échéancier prévisionnel tel qu'il figure dans le planning de l'opération annexé (annexe 5).

15.2 Garantie d'achèvement

Le cas échéant, en fonction du montage opérationnel envisagé et du phasage de réalisation des travaux, et dans la mesure où l'Aménageur déciderait de solliciter l'autorisation de différer les travaux de finition dans le cadre du permis d'aménager à déposer en ne retenant pas la faculté que lui ouvre l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme de consigner, en compte bloqué, d'une somme équivalente au coût des travaux fixé, celui-ci devra préalablement à ce dépôt avoir conclu avec une des personnes morales visées à l'article 15.3 une convention garantissant l'achèvement des équipements prévus ou prescrits par le permis d'aménager.

Le déblocage de la somme représentative du montant des travaux pourra être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir.

15.3 Organisme caution

Les garanties prévues à l'article 15.2 résultent de l'intervention :

- soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier ;
- soit d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions des articles L 515-4 et suivants du Code monétaire et financier.

15.4 Forme de la garantie

Lorsque ces garanties sont données par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle elles prennent la forme :

- soit d'un engagement d'avancer à l'Aménageur ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipements.
Il est dans tous les cas stipulé que la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois aura le droit d'exiger l'exécution dudit engagement dans le respect des dispositions des articles R 442-15 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois solidairement avec l'Aménageur à l'achèvement des équipements ou au versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Les versements effectués par les établissements garants seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers. Cette garantie d'achèvement prend fin à la prise en gestion ou prise en possession par la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois constatée dans le cadre du procès-verbal tel que mentionné à l'article 11.

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

ARTICLE 16 - EQUILIBRE DE LA CONCESSION - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE – FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le Concessionnaire assume le risque économique de l'opération d'aménagement dans les conditions définies ci-après.

Le financement de l'opération est assuré selon l'équilibre financier présenté dans le bilan prévisionnel joint en annexe 2 de la présente Concession d'aménagement.

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération (comprenant notamment toutes taxes et cotisations induites par l'activité de l'opération que l'aménageur pourrait être amené à acquitter selon les évolutions des dispositions fiscales et sociales) sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

Le Concessionnaire contracte s'il y a lieu tous emprunts et avances bancaires nécessaires au financement de l'opération.

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers aux taux pratiqués par les établissements financiers auprès desquels il détient un compte courant. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

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

Sous réserve de l'accord préalable du Concédant, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par l'Etat ou d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, le Concédant et l'Etat ou la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera, en cas de besoin, l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

ARTICLE 17- PARTICIPATION DU CONCEDANT A L'OPERATION

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du Concédant est fixé à 7 215 207 €, TVA éventuellement en sus, 1 165 000 € au titre d'une participation en nature, 5 607 800 € HT TVA en sus, au titre d'une participation aux équipements publics, 442 407 € au titre d'une participation d'équilibre. Les subventions prévisionnellement attendues dans le cadre de cette opération sont de 4 350 000 €.

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

a) L'apport par la Collectivité concédante des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale d'environ 12 800 m², figurant au cadastre sous les numéros BZ 260 et BZ 413 évalués sur la base de leur coût de revient (coûts d'acquisitions, coût de portage, coût de remise en état) pour le Concédant à une valeur prévisionnelle de 1 165 000 € ; ces terrains seront apportés à l'opération conformément au planning prévisionnel ci-annexé.

b) Le Concédant finance les équipements publics qui constituent les biens de retour cités à l'article 11 de la présente convention. Ce financement est effectué par la collectivité sous la forme d'une participation financière en numéraire, d'un montant de 5 607 800 € HT qui fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

2019	0 €
2020	26 759 €
2021	743 547 €
2022	1 404 383 €
2023	1 421 411 €
2024	1 341 134 €
2025	670 567 €
2026	0 €

Ce financement est dissocié des participations financières du Concédant prévues au c) du présent article.

c) une participation complémentaire du Concédant au coût de l'opération (participation d'équilibre) est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits. Elle s'élève à 442 407 € versée dans sa totalité en 2026.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies, éventuellement modifié par avenant.

Toute modification éventuelle de cette participation donnera lieu à un avenant dans le respect de la réglementation applicable.

S'agissant du montant des participations en numéraire qui pourraient être octroyées par des personnes publiques tierces et prévisionnellement arrêtées à l'article 18 du présent contrat, en l'absence d'engagement écrit de ces collectivités ou si les montants validés étaient inférieurs à ceux prévus au bilan de l'opération, le montant correspondant serait intégré dans les participations relevant du Concédant, ces montants seraient alors modifiés par voie d'avenant.

En tout état de cause, le Concessionnaire assume le risque économique du projet dans les conditions prévues par la présente Concession. En conséquence, il supporte les aléas de l'opération, tant au niveau technique que commercial, le refus du Concédant d'agréer un acquéreur n'est pas un aléa, les conséquences de ce refus seront examinées par le Concédant et l'Aménageur et pourront conduire à la signature d'un avenant conformément aux dispositions de l'article 28 de la présente concession.

ARTICLE 18- PARTICIPATION FINANCIERE D'AUTRES PERSONNES PUBLIQUES

Le principe du versement de participation a été convenu entre le Concédant et la Ville de Saint-Quentin mais n'a pas fait l'objet d'une convention au jour de la contractualisation de la présente concession. Le versement de cette participation est donc conditionné à la signature d'une convention tripartite de participation sous forme de subvention avec versement direct à l'Aménageur.

Bien que les montants et les engagements ne soient pas contractualisés, le concédant et l'Aménageur ont retenu les hypothèses suivantes de versement de participation par la Ville de Saint-Quentin.

Dans la mesure où ces participations ne feraient pas l'objet d'un engagement écrit de la Ville ou si les montants validés étaient inférieurs à ceux prévus au bilan de l'opération, le montant correspondant serait intégré dans les participations relevant du Concédant, ces montants seraient alors modifiés par voie d'avenant.

En application de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, le montant total de la participation de la ville de Saint Quentin est de 973 064 € HT au titre des équipements publics, auquel s'ajoute une participation en nature de 192 600 € HT.

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- a) L'apport par la Ville de Saint-Quentin à l'Aménageur des terrains dont elle est propriétaire, constitués pour partie du domaine public viaire à désaffecter et déclasser d'une superficie totale d'environ 1 800 m², pour une valeur prévisionnelle de 192 600 € HT (l'estimation du service des domaines restant à solliciter).
- b) 973 064 € HT seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

2019	0 €
2020	107 037 €
2021	291 919 €
2022	252 997 €
2023	321 111 €
2024 à 2026	0 €

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies, éventuellement modifié par avenant.

Toute modification éventuelle de la participation de la Ville de Saint-Quentin donnera lieu à un avenant dans le respect de la réglementation applicable.

Le Concessionnaire doit rechercher toute subvention possible.

Sous réserve de l'accord exprès et préalable du Concédant, le Concessionnaire peut notamment bénéficier, dans les conditions fixées au III de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, des subventions versées par l'Etat ou l'Union Européenne, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou par un établissement public, en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

ARTICLE 19 – IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE - REMUNERATION

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

Pour les différentes missions prévues à l'article 3 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit:

MISSION de pilotage général de l'opération / réalisation des équipements publics (postes G1 + G 2 + G 3 du bilan annexé) correspondant aux missions définies aux articles 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6.1 du présent contrat.

Pour cette mission, la rémunération de la SEDA sera imputée de la manière suivante :

- un 1^{er} élément de rémunération : celui-ci sera calculé au taux de 5 % des dépenses hors taxes de l'opération (hors dépenses liées aux équipements publics de superstructures et rémunération du concessionnaire).
- Un 2^{ème} élément de rémunération : sous la forme d'un forfait annuel de 25 000 € révisable, payable en 2019 et 2020
- un 3^e élément de rémunération : celui-ci sera calculé au taux de 4 % des dépenses hors taxes de l'opération liées aux équipements publics de superstructures (et hors rémunération du concessionnaire).

MISSION de commercialisation (poste G4 du bilan annexé) correspondant aux missions définies à l'article 3.2.4 du présent contrat

La rémunération de la SEDA sera calculée au taux de 5 % des recettes hors taxes de cessions ou de locations de l'opération.

MISSION de liquidation (poste G5 du bilan annexé) correspondant aux missions définies à l'article 3.6.2. du présent contrat

La SEDA aura droit en outre à un forfait révisable, destiné à couvrir le temps passé nécessaire à l'établissement du bilan de clôture financier, celui-ci est fixé à un montant de 20 000 €

Les forfaits ci-dessus mentionnés seront indexés sur l'indice SYN août 2018 (269,4).

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 concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue ou

dans le cas d'une modification du programme.

Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies.

ARTICLE 20 - LES MODALITES DE CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER DU CONCEDANT

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire tient sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent traité de concession.

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire adresse chaque année un compte rendu financier au Concédant, avant le 30 juin pour examen et approbation de ce compte rendu comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 21 ci-après faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 21 ci-après, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, accompagné d'un état global du foncier de l'opération,
- 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 pour l'année à venir.
- 5°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par d'autres personnes publiques en application de l'article 18, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif,
- 6°/ le bilan de la mise en œuvre de conventions d'avances le cas échéant.

Le Concédant peut contrôler les documents fournis. Ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Le compte-rendu financier et ses annexes sont soumis à l'organe délibérant du Concédant dans un délai de trois (3) mois. Ce dernier se prononce par vote. Cette délibération devenue exécutoire est transmise à l'aménageur dans les 15 jours suivants sa transmission au contrôle de légalité.

La non production du compte-rendu ou sa production incomplète à la date prévue, donne lieu à la mise en œuvre des pénalités prévues à l'article 30.

ARTICLE 21 – BILAN PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

21.1 Bilan prévisionnel des recettes et dépenses

Le bilan prévisionnel initial est annexé au présent traité de concession.

Le Concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession, pour les années de la concession restant à courir. Ce bilan fait apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.

Le bilan prévisionnel annuel comporte notamment :

- En dépenses : toutes études nécessaires à l'opération, acquisitions de terrains, travaux d'équipement à charge du Concessionnaire, frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, indemnités prévues à l'article 13, frais financiers, imputations des frais de fonctionnement du Concessionnaire et plus généralement tous les coûts liés aux honoraires, travaux et dépenses diverses nécessaires à l'opération..
- En recettes, prix des cessions à encaisser, participations à verser par les propriétaires et constructeurs, produits financiers, produits de gestion, subventions et financements d'autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération, à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant.

21.2 Plan de trésorerie

Le plan de trésorerie initial est annexé au traité de concession.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), s'il y a lieu, des avances reçues de la Collectivité dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou s'il y a lieu, de l'avance due par le concédant ainsi que le montant des subventions dues par l'Etat, les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées aux articles 15.2 et 15.3 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 30 juin de chaque année s'ils font état d'un versement de participation ou d'avance par le Concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt. Ces documents sont annexés au CRACL. .

21.3 Garantie d'emprunt

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 21.2, le Concédant peut accorder sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

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 au présent contrat au profit du Concédant. En outre, dans le cas où le concessionnaire retenu serait un EPL, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 21.1 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le Concédant 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 Concédant aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

PARTIE IV : LA FIN DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 22 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL ET BILAN DE CLOTURE

Au terme du présent contrat de concession, le Concessionnaire demande au Concédant de lui donner *quitus* de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant.

ARTICLE 23 - RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION

23.1 Résiliation simple - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de six mois, le Concédant peut notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord, par voie conventionnelle.

23.2 Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute du Concessionnaire.

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

La Collectivité concédante peut demander réparation de son préjudice au juge administratif. Ces indemnités et pénalités ne seront pas imputées au bilan de l'opération.

23.3. Autres cas de résiliation

23.3.1. Résolution ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur

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

Dans le cas où le concessionnaire serait un EPL le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à le Concédant des biens apportés par ce dernier au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la

partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 25 ci-après.

23.3.2. *Résiliation de plein droit*

Dans le cas où le concessionnaire serait un EPL, le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

23.3.3. *Résiliation amiable*

Dans les cas ci-dessous définis, la concession d'aménagement pourra être résiliée d'un commun accord, dans l'hypothèse où, au terme d'une période de six mois laissée à la négociation entre les parties, ces dernières n'auraient pu trouver les solutions permettant la poursuite des relations contractuelles. Un avenant précisera alors les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

Les cas visés sont les suivants :

- Durée d'exécution des fouilles archéologiques supérieures à 6 mois,
- Inconstructibilité des terrains du fait des servitudes archéologiques,
- Augmentation de 200 % du coût bilan (offre) des frais de dépollution,
- Servitudes liées à l'état de pollution du sol, non compatibilité des sols avec l'usage de l'habitat
- Durée des travaux de dépollution et remise en état du sol supérieure à deux ans.»

Dans l'hypothèse d'un désaccord persistant, la partie la plus diligente, pourra saisir le juge du contrat pour décider de la poursuite ou de la résiliation judiciaire du contrat.

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la Concession d'aménagement, sauf dans le cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur et sauf décision contraire des Parties, le Concédant ne sera pas subrogé automatiquement dans les droits et obligations de l'Aménageur, et ne sera donc pas tenu de reprendre les contrats conclus par ce dernier exceptés ceux liés à la réalisation des équipements publics que reprendra le Concédant.

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

- a) Les équipements réalisés par le Concessionnaire destinés à être remis au Concédant ou aux personnes attributaires ou concessionnaires, et qui n'auraient pas déjà été remis, le seront dans les conditions fixées par l'article

11.

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

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois pourra demander le transfert à son bénéfice des autorisations d'urbanisme et administratives dont le Concessionnaire pourrait être bénéficiaire au titre de l'Opération d'aménagement et qui n'auraient pas été mises en œuvre, sans indemnité.

- b) En cas d'expiration de la concession à son terme contractuel normal, le Concédant pourra décider de devenir propriétaire, lui-même ou toute personne que celui-ci entendrait se substituer, des terrains bâtis et non bâtis destinés à être cédés à des tiers et qui n'auront pas encore été vendus.

A cet effet, le Concessionnaire adressera six mois avant l'expiration de la Concession d'aménagement par lettre recommandée avec accusé de réception la liste des parcelles dont il est propriétaire.

En cas de reprise des biens par le Concédant ou un substitué, l'Aménageur ou la personne publique ou privée ci-avant désignée signera, dans les meilleurs délais, un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

En cas d'expiration de la Concession à son terme contractuel normal, l'Aménageur percevra une indemnité dont le montant correspondra à la valeur vénale des biens repris, établie conformément à l'évaluation de France Domaine ou à dire d'expert.

- c) En cas d'expiration anticipée de la Concession, le Concédant sera tenu de reprendre l'ensemble des terrains destinés à être cédés aux tiers non encore vendus et l'Aménageur percevra à ce titre une indemnité dont le montant correspondra au prix de revient desdits terrains, frais financiers inclus. A cet effet, il transmettra toutes pièces comptables permettant de calculer le montant de ladite indemnité.

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

ARTICLE 25 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

25.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et

arrêté des comptes.

L'imputation des charges du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est incluse dans la rémunération de l'article 19 ci-dessus.

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

25.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

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

Toutes sommes liées à l'exécution de la concession, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers, en ce compris l'administration fiscale, ou du Concédant, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 31 sur les pénalités.

25.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

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

25.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par le Concédant, notamment en exécution de sa garantie

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le Concédant.

Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit au Concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le Concédant.

25.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

25.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général

En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, le Concédant et le Concessionnaire définiront conjointement les modalités à retenir pour le remboursement des frais d'aménagement engagés. Seules seront prises en compte pour la détermination de l'indemnité les dépenses présentant le caractère de dépenses utiles pour le Concédant.

En outre, le Concédant sera tenu de reprendre l'ensemble des terrains destinés à être cédés aux tiers non encore vendus et des terrains destinés aux infrastructures et/ou superstructures prévues au PUP qui n'auraient pas été achevés. A ce titre, l'Aménageur percevra une indemnité dont le montant correspondra au prix de revient desdits terrains, frais financiers inclus. A cet effet il transmettra toutes pièces comptables permettant de calculer le montant de ladite indemnité.

Le Concessionnaire n'aura droit à aucune autre indemnité que celles prévues ci-dessus.

25.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire

L'indemnité due par le Concédant au Concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis au Concédant, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant en vertu de l'article 20 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières du Concédant pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

25.3.3 En cas de résiliation pour faute - déchéance

Dans l'hypothèse où le Concessionnaire aurait réalisé des prestations pour l'exécution de l'opération d'aménagement ne pouvant être rémunérées du fait de la résiliation de la présente Concession d'aménagement, celui-ci pourra prétendre, y

compris lorsque cette résiliation est consécutive à sa propre faute, à la valeur des prestations réalisées utiles à l'opération.

En revanche, il n'est pas prévu une indemnité spécifique pour rupture anticipée de la concession s'ajoutant au montant de ces sommes.

25.4 Modalités de règlement

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

25.5 Quitus

L'Aménageur ne pourra obtenir quitus de sa mission qu'à compter de la réception par la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois de l'ensemble des pièces relatives à l'opération d'aménagement concédée en lien avec la mission de l'Aménageur, et notamment, sans que cette liste ne présente un caractère exhaustif :

- L'ensemble des marchés et contrats conclus par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement concédée, ainsi que les décomptes généraux définitifs ayant trait à ces marchés et contrats
- L'ensemble des actes de vente de terrains
- L'ensemble des pièces comptables liées à la réalisation de l'opération d'aménagement.

26 – RESULTAT FINAL

26.1 Sort du boni d'opération

Au regard de la nature des risques pris par l'Aménageur et de la participation prévisionnelle de la Collectivité concédante :

- En cas de résultat positif, l'Aménageur est débiteur de son montant jusqu'à concurrence du montant total des participations nettes versées par le Concédant à l'opération. Au-delà du montant total des participations versées, 50 % du solde résultant de l'opération d'aménagement (boni) reste au bénéfice de l'Aménageur, et 50 % est reversé au bénéfice du Concédant.

26.2 Sort du déficit d'opération

Le déficit de l'opération incombe au Concessionnaire.

ARTICLE 27 - GOUVERNANCE

Les Parties entendent agir dans le cadre d'un partenariat entre, d'une part, la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois et, d'autre part, l'Aménageur.

27.1 Principes

A cette fin, la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois sera associée aux instances et procédures de choix conduites par l'Aménageur, dans le respect des missions et des responsabilités de ce dernier, et dans les conditions précisées ci-après.

La périodicité des instances de pilotage définies ci-dessous pourra être modifiée d'un commun accord en fonction de l'avancement de l'exécution du projet.

L'Aménageur adresse aux membres des différentes instances de pilotage définies ci-dessous les documents nécessaires à la tenue des réunions prévues dans un délai de huit jours calendaires avant la date de ladite réunion.

L'Aménageur rédige le compte-rendu de ces réunions et l'adresse à l'ensemble des participants dans un délai de huit jours calendaires après la tenue de ladite réunion.

27.2 Comité de pilotage

Le Comité de Pilotage se réunit au minimum trois fois par an et à chaque étape clé du projet en vue d'examiner l'avancement et de débattre et vérifier les choix et orientations stratégiques.

Ce Comité de pilotage stratégique est présidé par le président de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois ou son représentant.

Son organisation est assurée par l'Aménageur sur le plan logistique et partagée avec la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois en fonction de qui en prend l'initiative.

A la fin de chaque trimestre, au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre achevé, l'Aménageur transmet à la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois une note de travail relative à l'état d'avancement technique et financier, qui présente de manière synthétique :

- L'état d'avancement des différentes missions de l'Aménageur, et notamment l'avancement des travaux
- Les éventuelles difficultés rencontrées et les moyens mis en œuvre pour y remédier
- Les éventuelles causes de retard dans l'exécution des missions
- Un point d'étape relatif aux éléments financiers de l'opération

Cette note ne nécessite pas le même degré de précision qu'un compte rendu annuel à la Collectivité concédante, tel que prévu à l'article 20 ci-avant.

Le Comité de pilotage examine les rapports remis ainsi que ceux présentés et préparés en Comité technique.

27.3 Comité technique

Conçu comme l'instance de pilotage opérationnel, le Comité technique assure l'information régulière des partenaires sur l'avancée du projet et de ses différentes composantes. Le Concessionnaire y rend compte des éventuels dysfonctionnements repérés et formule des propositions pour y remédier. En ce sens, il prépare les travaux examinés en Comité de Pilotage.

Le Comité technique se réunit autant que de besoin et rassemble :

- Les services de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois,
- L'Aménageur

A ce titre, la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois s'engage à désigner une personne référente au sein de ses services qui sera le contact privilégié du responsable de cette opération au sein de la SEDA, et qui sera l'interface entre les différents services du Concédant et l'Aménageur.

Le Comité technique pourra s'adjoindre à l'occasion de chacune des réunions, toute personne qu'il jugera utile, tel que bureau d'études, entrepreneur, etc., sans que cette liste soit exhaustive.

Son organisation est assurée par l'Aménageur.

ARTICLE 28 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

28.1 Exécution du contrat

Les parties s'engagent à exécuter le contrat et ses annexes contractuelles de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier de consultation, de l'offre finale remise par le Concessionnaire, et du bilan financier prévisionnel joint en annexe du futur traité de concession.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale.

Ces adaptations pourront faire l'objet d'un avenant, dans le respect des dispositions de l'article 55 de l'ordonnance 2016-65 du 29 janvier 2016 et de l'articles 36 et 37 du décret 2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession, dont l'objet sera de préciser le programme annuel à réaliser.

Les différents éléments de l'opération pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

Dans l'hypothèse où ces modifications impacteraient l'équilibre financier du contrat, la participation financière prévue ci-dessus pourra être ajustée en conséquence. Ces modifications seront régularisées par avenant.

28.2 Modification du contrat – maintien des équilibres économiques du contrat

De manière générale, dans le cadre de l'exécution du contrat de concession, toute modification doit respecter l'article 55 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et les articles 36 et 37 du décret d'application du 1er février 2016. Ainsi, les parties ne peuvent recourir aux avenants, sans nouvelle procédure de mise en concurrence, que dans certaines hypothèses limitativement énumérées par ces dispositions.

Ces modifications ne peuvent changer la nature globale du contrat de concession.

Il est rappelé que le risque économique supporté par l'Aménageur au titre du présent contrat s'entend comme celui résultant du dossier remis par le Concédant lors de la consultation, du programme de l'opération ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au moment de la passation du présent contrat. En foi de quoi, les parties ont convenu de préciser dans la nomenclature des risques annexée aux présentes les événements dont la survenance impliquera nécessairement un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat avec l'objectif d'en assurer le maintien. En cas de survenance de l'un de ces événements, les parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente.

A cette occasion, elles analyseront ensemble les conséquences de l'événement constaté sur les paramètres de durée (calendrier opérationnel, durée de la concession) sur les paramètres financiers d'exécution du contrat, le programme... A défaut d'un accord à l'issue de cette rencontre, une période de six mois sera accordée aux parties pour définir ensemble les conditions d'un maintien du contrat. Si les parties concluent à l'impossibilité de mettre en œuvre une solution alternative (Ex. : modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan, augmentation de la durée de la concession, modification du calendrier opérationnel, révision des conditions de concessions des terrains aménagés ou bâtiments construits,...), il pourra être envisagé une augmentation de la participation du Concédant, une modification de la clause durée... sous réserve du respect des dispositions de l'article 55 de l'ordonnance 2016-65 du 29 janvier 2016 et de l'article 36 du décret 2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Dans le cas où les parties ne pourraient conclure un avenant, l'article 23.3.3. s'appliquerait.

Le réexamen des conditions de la présente convention pourra ainsi intervenir, dans les cas suivants :

- Lorsque les aléas du marché auxquels est exposé le concessionnaire excèdent les seuils définis dans la grille de risques,
- Lorsque les aléas résultent d'une méconnaissance de l'état du sol (pollution, archéologie, nappe...) au stade de la consultation du fait d'études préalables insuffisantes, d'imprécisions du dossier de consultation du concédant,
- Lorsque les décisions du concédant modifient les conditions d'exécution du contrat tel qu'il a été initialement négocié ou en cas de non aboutissement de démarches mises à sa charge,
- En cas de prorogation de la concession pour raison d'inachèvement, tel que prévu à l'article 24 ci-avant,
- Dans l'hypothèse où un investisseur privé ou un promoteur immobilier se positionnerait pour acquérir un terrain ou réaliser ou faire réaliser, selon un procédé juridique à définir, des bâtiments de développement économique tels que ceux actuellement prévus au programme de l'opération à titre d'équipements publics (pépinière d'entreprises ou bâtiment tertiaire avec locaux destinés à l'enseignement supérieur public ou privé, etc.) la concession pourra être modifiée sur ce point. Dans ce cas, les équipements relatifs au développement économique, formation, pourront

être sortis du programme des équipements publics à réaliser par le concessionnaire, pour être réalisés directement par un ledit investisseur ou promoteur privé au titre du programme de construction de l'opération. Le bilan prévisionnel de l'opération sera également modifié en conséquence. La participation du Concédant prévue à l'article 18 du présent contrat sera alors réduite en conséquence, et l'Aménageur pourra imputer au bilan de l'opération une rémunération complémentaire dans les conditions prévues à l'article 20.

Les différents cas ci-dessus visés sont listés dans la grille de risques annexée au contrat.

ARTICLE 29 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 30 - PENALITES

Toute faute lourde du Concessionnaire, qui cause un préjudice au Concédant, engage la responsabilité pécuniaire personnelle du Concessionnaire. Le Concessionnaire supporte également personnellement les dommages-intérêts dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission, pour la partie de l'indemnité non constitutive d'une dépense utile pour l'opération d'aménagement

Lorsque le Concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat dans un délai de 15 jours et en l'absence de cas de force majeure, le Concédant pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale concédante (Compte Rendu Financier)	300 € par jour de retard à compter de l'expiration du délai imparti au Concessionnaire pour transmettre le document
II. Retard dans la remise des équipements et ouvrages publics	1 000 € par mois de retard à compter de l'expiration du délai imparti au Concessionnaire pour remettre l'équipement ou l'ouvrage au concédant qui sera défini d'un commun accord au lancement des études
III. Non-conformité des équipements et ouvrages publics	200 € par jour de retard à compter de l'expiration du délai prévu pour la levée des réserves

ARTICLE 31 - INTERDICTION DE CEDER LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement de Concessionnaire sans accord exprès et préalable du Concédant est interdit. Tout manquement à cette obligation entraîne la déchéance du Concessionnaire.

Les éventuelles modifications du capital du Concessionnaire ne constituent pas une cession du présent contrat au sens du présent article.

Il en va de même du transfert de la Concession d'aménagement résultant d'une réorganisation de la structure du Concessionnaire.

ARTICLE 32 – INTERPRETATION – ANNULATION DE LA CONCESSION

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

32.2 En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la présente Concession d'aménagement par le juge, les stipulations relatives aux conséquences juridiques et financières en cas d'expiration anticipée pour motif d'intérêt général prévues ci-dessus seront applicables.

ARTICLE 33 - NOTIFICATIONS

Les notifications au titre de la présente Concession d'aménagement, ainsi que les documents annexés, sont adressés par lettre recommandée avec avis de réception postal, aux domiciles fixés ci-dessus.

Toutefois, en cas d'urgence, elles peuvent être remises, par porteur, au siège ou dans les bureaux de l'autre Partie, avec accusé de réception de celle-ci.

Les transmissions électroniques au titre du présent article sont confirmées par notification écrite.

ARTICLE 34 - DOMICILIATION

Pour l'exécution du présent contrat, le Concessionnaire élit domicile à ...

Le cas échéant, les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application du présent contrat sont versées...

ARTICLE 35 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne le Président ou son représentant pour le représenter et, notamment, pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et remises d'ouvrage qui le concernent.

ARTICLE 36 – HIERARCHIE DES DOCUMENTS

Les documents contractuels comprennent :

- Le présent contrat
- Les annexes, établies sur la base des documents de la consultation et la proposition de l'Aménageur retenu

Les annexes ont valeur contractuelle, sauf indication de leur caractère prévisionnel, indicatif ou provisoire.

L'Aménageur déclare par ailleurs avoir une parfaite connaissance des documents suivants, qui ont été joints dans le cadre de la consultation ou transmis lors des négociations.

ARTICLE 37 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre le Concédant et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif d'Amines.

Fait à
Le
En exemplaires originaux

Pour Le Concessionnaire

Pour le Concédant

La SEDA,

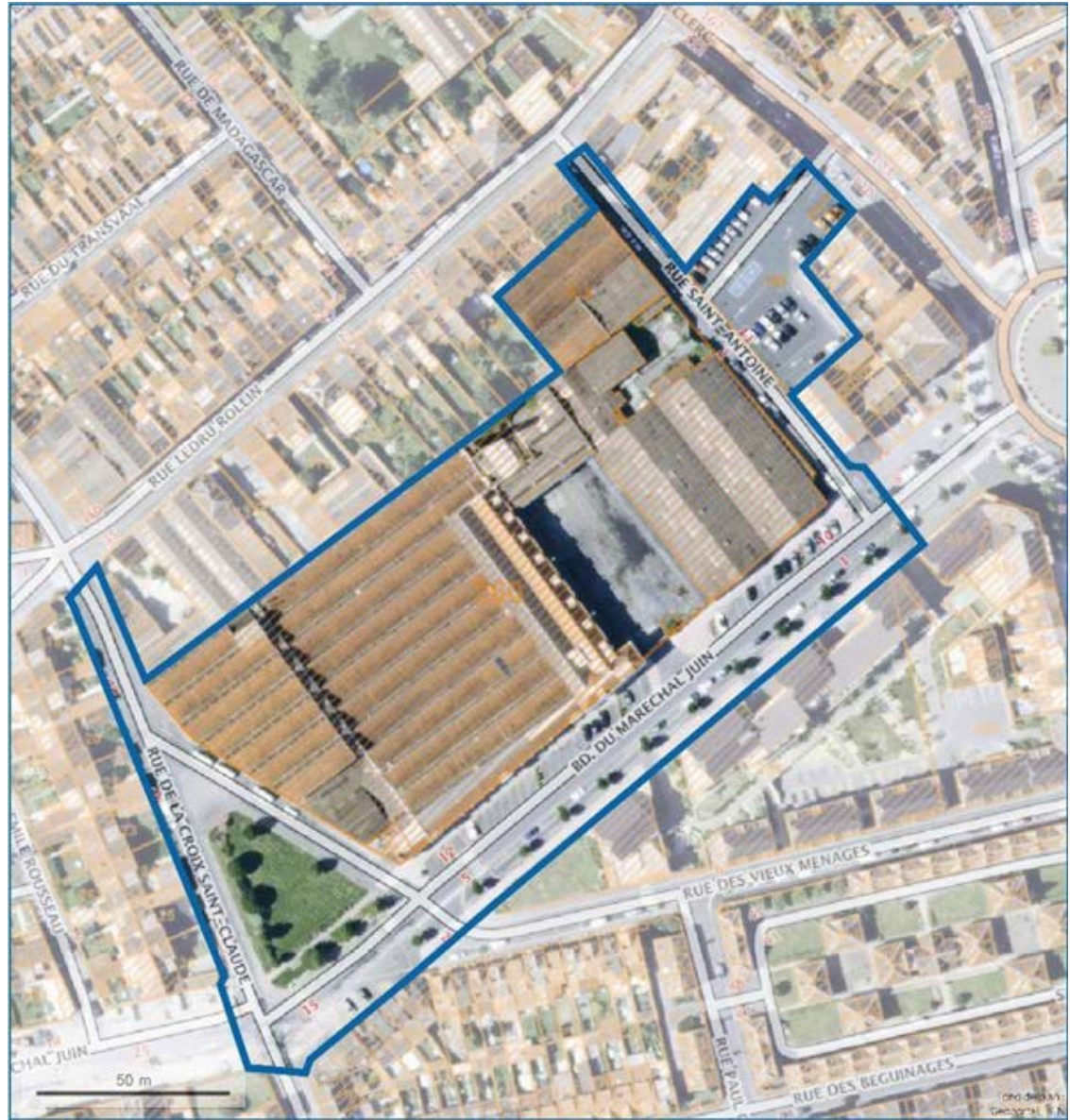
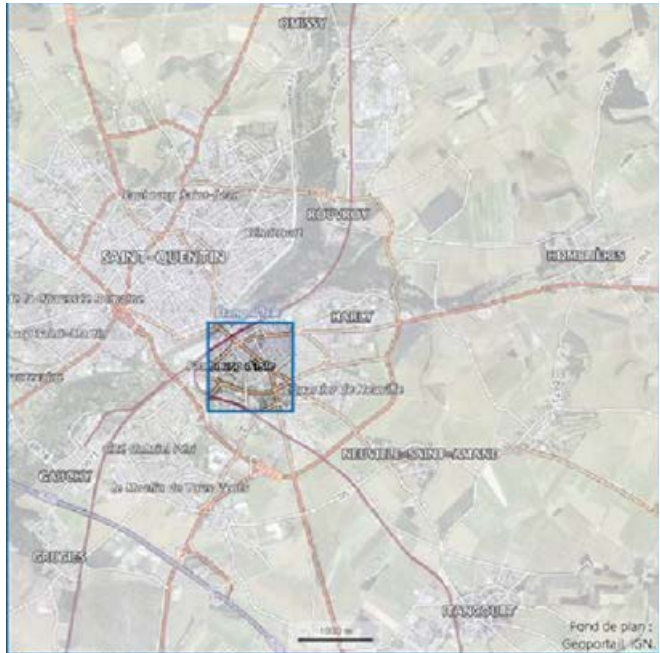


Le Président Directeur Général,

Monsieur Pascal TORDEUX

Pièces annexées au projet de Traité de concession :

- Annexe 1 : Plan périmétral et foncier
- Annexe 2 : Bilan prévisionnel d'aménagement et plan de trésorerie
- Annexe 3 : Programme global prévisionnel des constructions
- Annexe 4 : Programme prévisionnel des équipements publics
- Annexe 5 : Planning prévisionnel de l'opération
- Annexe 6 : Grille de risques
- Annexe 7 : Mémoire d'orientation et de faisabilité du projet
- Annexe 8 : Mémoire organisationnel et méthodologique
- Annexe 9 : Mémoire sur les modalités envisagées de financement de l'opération
- Annexe 10 : Délibération (copie de la délibération devenue exécutoire) du Conseil Communautaire de l'Agglomération du Saint-Quentinois approuvant la signature du présent contrat (annexée à la notification du contrat par le concédant)



Annexe 2 : Bilan prévisionnel d'aménagement et plan de trésorerie

						2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026											
RÉCETTES																								
H CHARGES FONCIERES																								
H1	LGT / ACCESSION LIBRE (P3-P5, P4)	3 032m² dp	120 €/m² dp	100%	363 840 €	72 768 €	0%		53%	192 960 €	47%	170 880 €	0%											
H2	LGT / ACCESSION SOCIALE, AIDEE (P2)	1 680m² dp	80 €/m² dp	100%	134 400 €	26 880 €	0%		0%		100%	134 400 €	0%											
H3	LGT / LOCATIF INTERMEDIAIRE (P6)	500m² dp	80 €/m² dp	100%	40 000 €	8 000 €	0%		0%		0%		100%											
H4	LGT / LOCATIF SOCIAL (P1)	2 040m² dp	80 €/m² dp	100%	163 200 €	32 640 €	0%		0%		0%		100%											
H6	COMMERCES + ACTIVITES + SERVICES (P1)	480m² dp	120 €/m² dp	100%	57 600 €	11 520 €	0%		0%		0%		100%											
H5	LGT / LOGEMENT ETUDIANT + MAISON DES ETUDIANTS + MAISON DE SANTE	3 651m² dp	120 €/m² dp	100%	439 320 €	87 864 €	0%		100%	439 320 €	0%		100%											
I	CESSIONS IMMOBILIERES	11 393m² dp			1 198 360 €	239 672 €	0%	- €	37%	439 320 €	18%	192 960 €	14%											
J	PARTICIPATIONS EN NUMERAIRE / EQUIPEMENTS PUBLICS INFRASTRUCTURES																							
J1	CASQ	2 020 332 €		12%	243 266 €	48 653 €	0,0%		11,0%	26 759 €	30,0%	72 980 €	26,0%											
J2	VILLE DE SAINT QUENTIN (à déterminer dans le cadre d'une convention tripartite à définir)	2 020 332 €		48%	973 064 €	194 613 €	0,0%		11,0%	107 037 €	30,0%	291 919 €	26,0%											
K	PARTICIPATIONS EN NUMERAIRE / EQUIPEMENTS PUBLICS SUPERSTRUCTURES																							
K1	CASQ - Pépinière - Incubateur phase 1	4 455 266 €		60%	2 682 267 €	536 453 €	0%		25%	670 567 €	50%	1 341 134 €	25%											
K2	VILLE DE SAINT QUENTIN - Pépinière - Incubateur phase 1 (à déterminer dans le cadre d'une convention tripartite à définir)	4 455 266 €		60%	2 682 267 €	536 453 €	0%		0%		25%	670 567 €	50%											
K3	CASQ - Bâtiment tertiaire - formation phase 2	4 455 266 €		60%	2 682 267 €	536 453 €	0%		0%		25%	670 567 €	50%											
K4	VILLE DE SAINT QUENTIN - Bâtiment tertiaire - formation phase 2 (à déterminer dans le cadre d'une convention tripartite à définir)	4 455 266 €		60%	2 682 267 €	536 453 €	0%		0%		25%	670 567 €	50%											
	Total	8 910 532 €																						
L	PARTICIPATION EN TERRAINS																							
L1	CASQ																							
	Participation en terrains CASQ : BZ 260 remise en état, BZ 413 remise en état	1 165 000 €		100%	1 165 000 €		100%	1 165 000 €	0%		0%		0%											
L2	VILLE																							
	Participation en terrains VILLE : domaine public déclassé rue de la Croix Saint-Claude (sous réserve validation Ville)	192 600 €		100%	192 600 €		100%	192 600 €	0%		0%		0%											
M	PARTICIPATION D'EQUILIBRE																							
M1	CASQ				442 407 €		0%		0%		0%		100%											
N	TOTAL RECETTES HORS SUBVENTION AVANT EQUILIBRE						9 579 231 €	1 385 848 €	14%	1 357 600 €	1%	133 798 €	15%	1 474 766 €	19%	1 850 339 €	1%	1 813 402 €	15%	1 475 534 €	10%	931 367 €	5%	442 407 €
O	RESULTAT AVANT SUBVENTION AVANT EQUILIBRE						- 4 349 999 €	- 445 512 €	- 477 843 €	- 557 951 €	- 1 009 817 €	- 538 477 €	- 1 204 619 €	- 111 964 €										
P	SUBVENTIONS PERCUES PAR CASQ ET REVERSEES A L'AMENAGEUR						4 360 000 €			939 921 €	1 044 538 €	1 003 521 €	982 529 €	379 490 €										
P1	Objectif de subvention équipements publics - droit commun																							
P2	Objectif de subvention développement économique - Pépinière - Incubateur phase 1																							
P3	Objectif de subvention développement économique - Bâtiment tertiaire - formation phase 2																							
O	RESULTAT APRES SUBVENTION						- 1 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €										
Q	BONI / DEFICIT																							
	CASQ / CONCESSIONNAIRE (cf clause du contrat de concession)																							
R	TRESORERIE																							
R1	Estimation TVA versée sur dépenses				2 301 096 €	71 552 €		103 711 €	398 514 €	530 827 €	510 213 €	498 463 €	184 095 €	3 720 €										
R2	Estimation TVA collectée sur recettes				1 555 845 €	- €		26 759 €	294 957 €	370 068 €	382 680 €	295 107 €	186 273 €	- €										
R3	Estimation TVA déclarée (crédit)				747 429 €	71 552 €		76 952 €	103 558 €	160 759 €	127 533 €	203 356 €	- €	3 720 €										
R4	Estimation TVA déclarée (à reverser)				2 178 €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	2 178 €	- €										
R5	Dépenses TTC				16 230 326 €	1 874 664 €		715 351 €	2 531 250 €	3 390 983 €	3 262 093 €	3 178 615 €	1 227 426 €	49 943 €										
R6	Recettes TTC				11 135 076 €	1 357 600 €		160 556 €	1 769 743 €	2 220 407 €	2 296 083 €	1 770 640 €	1 117 640 €	442 407 €										
S	FINANCEMENT ET TRESORERIE																							
S1	Emprunt bancaire							1 000 000 €																
S2	Remboursement Annuités							135 880 €	138 000 €	140 370 €	142 770 €	145 220 €	147 710 €	150 240 €										
S3	Trésorerie période					- 445 512 €		386 477 €	143 971 €	- 105 648 €	22 274 €	- 367 310 €	119 816 €	245 944 €										
S4	Trésorerie cumulée					- 445 512 €		59 036 €	84 935 €	- 20 713 €	1 561 €	- 365 749 €	- 245 933 €	0 €										

Annexe 3 : Programme global prévisionnel des constructions

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR FONCTION

Le programme de l'opération propose :

- La construction d'une pépinière d'entreprises et formation



Pépinière d'entreprises et formation PF

- La construction de 99 chambres dans la maison des étudiants et l'accueil de 7/8 personnels de santé dans la maison de la santé



Maison des étudiants et de santé MES

- La construction de 88 logements :

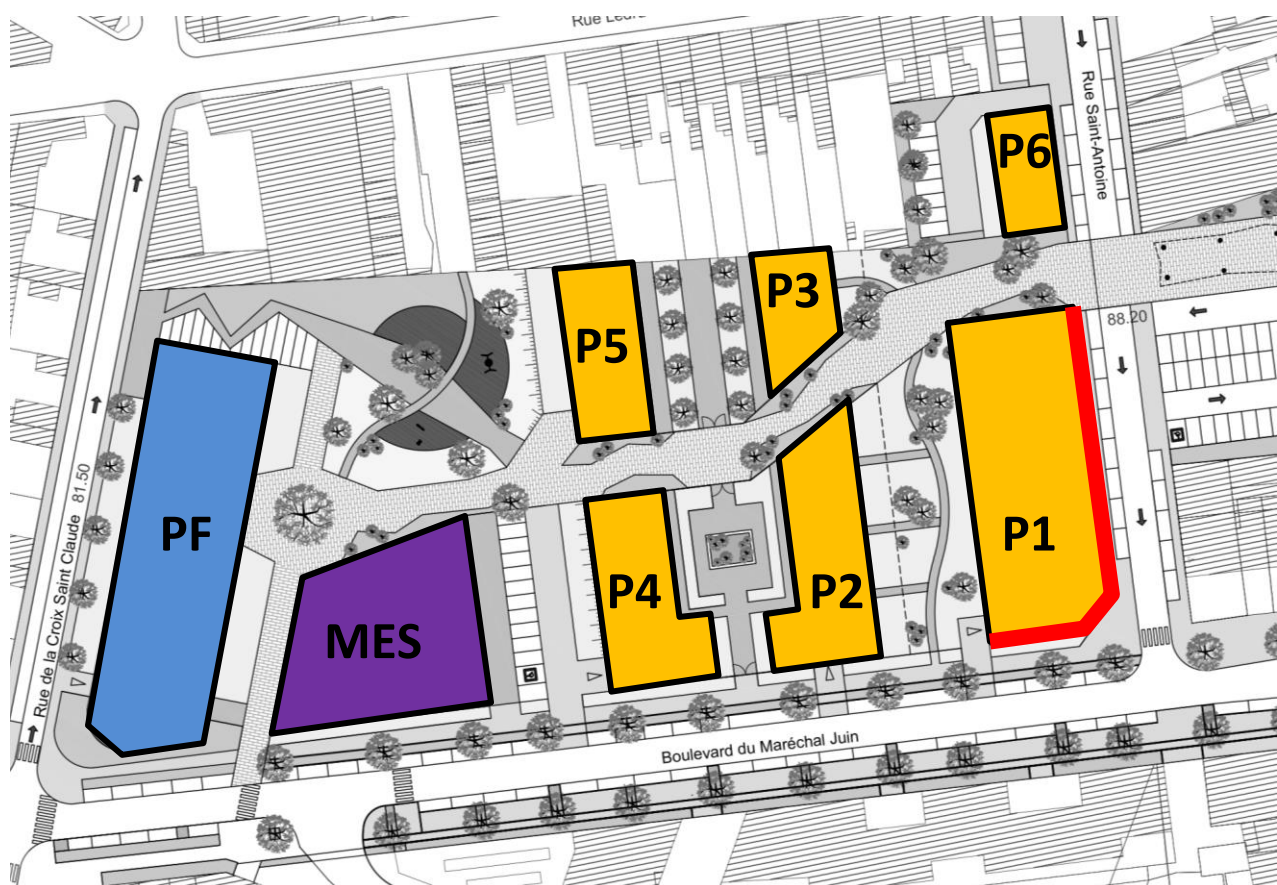
- o 25 logements en locatif social (P1)
- o 20 logements en accession sociale (P2)
- o 20 logements en accession libre (P3 + P5)
- o 17 logements en accession libre (P4)
- o 6 logements intermédiaires (P6)



Logements et commerces

 L'installation de Commerce – activité – services en rez-de-chaussée des logements

Programme initial du cahier de charges en SDP	Programme proposé par la SEDA et l'équipe de Maîtrise d'oeuvre								
	Fonction	Etage	Plateau brut	Ratio : Brut > SDP	SDP	Ratio : SDP > SHAB	SHAB	Répartition	% logts.
3 600 m ²	Pépinière sur pilotis	R+2 R+1 Rez de Jardin Rez bas	1 430 m ² 1 430 m ² 1 430 m ² 715 m ²	0,70 0,70 0,70 0,70	1 001 m ² 1 001 m ² 1 001 m ² 501 m ²	0,80 0,80 0,80 0,80	801 m ² 801 m ² 801 m ² 400 m ²	24 places de parking	
			5 005 m ²	0,70	3 504 m ²		2 803 m ²		
3 750 m ²	Logements étudiants	R+6 R+5 R+4 R+3 R+2 R+1 Rdc R-1	580 m ² 640 m ² 700 m ² 710 m ² 820 m ² 890 m ² 890 m ² 890 m ²	0,70 0,70 0,70 0,70 0,70 0,70 0,70 -	406 m ² 448 m ² 490 m ² 497 m ² 574 m ² 623 m ² 623 m ² -	0,82 0,82 0,82 0,82 0,82 0,80 0,80 -	333 m ² 367 m ² 402 m ² 408 m ² 471 m ² 498 m ² 498 m ² -	99 chambres. 7/8 professionnels de santé	30 places de parking
			6 120 m ²	0,70	3 661 m ²		2 977 m ²		
	P1 Locatif social	Comble R+2 R+1 Rdc Rdc Rez de jardin	450 m ² 900 m ² 900 m ² 300 m ² 600 m ² 896 m ²	0,80 0,80 0,80 0,80 0,80 -	360 m ² 720 m ² 720 m ² 240 m ² 480 m ² -	0,85 0,85 0,85 0,85 -	306 m ² 612 m ² 612 m ² 204 m ² -	30 places de parking	25 logts. 28%
	TOTAL P1		4 046 m ²		2 520 m ²		1 734 m ²		
	P2 Accession sociale	Comble R+2 R+1 Rez de Jardin Rez bas	300 m ² 600 m ² 600 m ² 600 m ² 749 m ²	0,80 0,80 0,80 0,80 -	240 m ² 480 m ² 480 m ² 480 m ² -	0,85 0,85 0,85 0,85 -	204 m ² 408 m ² 408 m ² 408 m ² -	25 places de parking	20 logements. 23%
	TOTAL P2		2 849 m ²		1 680 m ²		1 428 m ²		
	P3 Accession libre	R+2 R+1 Rez de Jardin	260 m ² 260 m ² 260 m ²	0,80 0,80 0,80	208 m ² 208 m ² 208 m ²	0,85 0,85 0,85	177 m ² 177 m ² 177 m ²		8 logements. 9%
	TOTAL P3		780 m ²		624 m ²		530 m ²		
	P4 Accession libre	Comble R+2 R+1 Rez cours Rez de jardin	250 m ² 510 m ² 510 m ² 510 m ² 890 m ²	0,80 0,80 0,80 0,80 -	200 m ² 408 m ² 408 m ² 408 m ² -	0,85 0,85 0,85 0,85 -	170 m ² 347 m ² 347 m ² 347 m ² -	30 places de parking	17 logements. 20%
	TOTAL P4		2 670 m ²		1 424 m ²		1 210 m ²		
	P5 Accession libre	R+2 R+1 Rez cours Rez de jardin	410 m ² 410 m ² 410 m ² 1 200 m ²	0,80 0,80 0,80 -	328 m ² 328 m ² 328 m ² -	0,85 0,85 0,85 -	279 m ² 279 m ² 279 m ² -	40 places de parking	12 logements. 14%
	TOTAL P5		1 230 m ²		984 m ²		836 m ²		
	P6 Intermédiaires	Comble R+1 Rdc	125 m ² 250 m ² 250 m ²	0,80 0,80 0,80	100 m ² 200 m ² 200 m ²	0,85 0,85 0,85	85 m ² 170 m ² 170 m ²	6 places de parking	6 logements. 7%
	TOTAL P6		625 m ²		500 m ²		425 m ²		
	Total logements (P1+P2+P3+P4+P5+P6)		7 750 m ²		12 200 m ²		6 164 m ²	88 logements.	
	dont parking souterrain :				3 735 m ²			91 places de parking	
	et parking aérien :							6 places de parking	
	+ Logement étudiant				4 340 m ²		3 038 m ²	99 chambres.	
	dont parking souterrain :				890 m ²			30 places de parking	
	+ Maison de santé				890 m ²		498 m ²	7/8 professionnels de santé	
	Total commercialisé				22 055 m ²		11 393 m ²	6 663 m ²	



Il est envisagé la création de 197 places de parking sur l'ensemble du site (en aérien et en souterrain).

Programme :	Projet :
Total opération	15 100 m ² de SDP
	14 897 m ² de SDP 11 944 m ² de SHAB

Accession Libre (P1 + P3 + P4 + P5) :	62 logements.	42%
Acces soc/Inter (P2):	20 logements.	30%
Locatif social (P6):	6 logements.	28%
soit :	88 logements.	100%

Annexe 4 : Programme prévisionnel des équipements publics

PROJET DE PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES



Annexe 5 : Planning prévisionnel de l'opération

Annexe 6 : Grille de risques

Concession "Friche Maréchal Juin" à Saint-Quentin
CONCESSION D'AMENAGEMENT
Tableau de définition des risques entre le concédant et l'aménageur

	Risque pris en charge par l'aménageur	Risque impliquant la renégociation des clauses du contrat	Risque pris en charge par le concédant
1. RISQUES LIES AUX ALEAS DU MARCHÉ			
1.1	Augmentation du coût des travaux et/ou des études liées à l'augmentation du prix des matières premières - révision de prix (sauf crise économique conjoncturelle, exceptionnelle nationale voire internationale qui se traduit par une augmentation annuelle de + de 20% de l'indice du BT01)	X	
1.2	Incidences financières induites par une évolution normale (+/- 1%) des taux d'intérêts supérieure à l'hypothèse retenue dans le bilan d'aménagement.	X	
1.3	Augmentation des frais financiers due à la hausse des taux d'intérêts résultant d'une conjoncture économique exceptionnelle (augmentation des taux d'intérêt de la BCE supérieure à 5% en 1 an) et/ou durable.	X	
1.4	Diminution de la commercialisation du fait de la perte d'avantages fiscaux (notamment perte du taux de TVA réduit mentionné dans le dossier de consultation), du changement de fiscalité	< 20 % des recettes prévisionnelles de cession	≥ 20 % des recettes prévisionnelles de cession
1.5	Incidences financières résultant de nouvelles contraintes administratives, réglementaires ou fiscales	< 3 % du bilan	≥ 3 % du bilan
1.6	Recours contre l'un des actes de procédure ou d'actes autres nécessaires (marché, PC ..) pour des motifs non imputables à l'aménageur.	retard < d'un an sur planning	retard ≥ d'un an sur planning
1.7	Incidences financières et sur le délai de réalisation des programmes induites par des exigences non prévisibles de concessionnaires des réseaux	< 3 % du bilan et / ou retard d'un an sur planning	≥ 3 % et/ ou retard supérieur à un an
1.8	Incidences financières de l'évolution des prix du marché pour la cession des immeubles bâtis - non bâtis / charges foncières par rapport à ceux exposés dans le bilan d'aménagement	< 20 % des recettes prévisionnelles de cession	≥ 20 % des recettes prévisionnelles de cession
1.9	Incidences financières en cas d'absence de ventes du fait d'une crise immobilière locale, nationale (marché atone)		X
2. RISQUES LIES AUX ALEAS DU FAIT D'UNE MECONNAISSANCE DE L'ETAT DU SOL OU D'IMPRECISION DU DOSSIER DE CONSULTATION			
2.1	Incidences financières, incidences sur le délai de réalisation de l'opération, incidences sur le programme, incidences sur la commercialisation du fait des études à engager et des préconisations faites / des servitudes instaurées par l'administration en terme de dépollution des sols et compatibilité avec les usages pressentis, de fouilles archéologiques, du fait de la résurgence et/ou protection des nappes phréatiques		X
2.2	Augmentation du coût des travaux et/ou des études relatives aux équipements publics de superstructure (épépine d'entreprise et bâtiment de formation) provenant d'une mauvaise estimation initiale ou sous-estimation résultant de l'imprécision du dossier de consultation		X
3. RISQUES LIES AUX DECISIONS DU CONCEDANT OU AU NON ABOUTISSEMENT DES DEMARCHES A SA CHARGE			
3.1	Incidences financières, incidences sur le délai de réalisation de l'opération, du fait de la non-adaptation des règles du PLU permettant l'émergence du projet arrêté par le concédant, des différents programmes, réduction de la constructibilité de la zone du fait de l'évolution du PLU		X
3.2	Incidences financières induites par les travaux d'aménagement, de construction supplémentaires demandés par le concédant au regard du programme arrêté		X
3.3	Incidences financières liées à la diminution des prix de vente ou à l'aménagement des conditions de paiement à la demande du concédant par rapport au bilan prévisionnel / Incidences financières découlant des aléas liés à l'agrément des acquéreurs (refus d'un acquéreur par le concédant, imposition d'un acquéreur par le concédant modifiant le programme du bâtiment ou impliquant la non commercialisation de lots)		X
3.4	Incidences financières de la non exonération de la redevance visée à l'article 10.3		X
3.5	Incidences du choix de la domanialité (voies / espaces verts publics - AFU...) sur la commercialisation et donc le bilan d'opération		X
3.6	Augmentation des frais financiers qui serait liée aux difficultés budgétaires de la collectivité entraînant un retard de versement de participations et/ou de reversement de subventions non gérées par le concessionnaire		X
3.7	Augmentation des frais financiers liée à l'impossibilité d'une garantie des emprunts par la collectivité.		X
4. AUTRES RISQUES			
4.1	Toutes incidences liées à des difficultés à prendre possession de l'emprise du périmètre du fait de la négligence de l'aménageur	X	
4.2	Incidences financières découlant de retard de mise en oeuvre des procédures ou d'aléas opérationnels à la charge de l'aménageur (autorisation d'urbanisme, archéologie, avis de l'autorité environnementale, pollution....).	X	
4.3	Incidences financières découlant des contentieux d'urbanisme (PLU, PC...) pour lesquelles la responsabilité de la SEDA serait avérée	X	
4.4	Augmentation des frais financiers due au dérapage du plan de trésorerie, mauvaises prévisions.	X	

Concession d'aménagement de la friche du Maréchal Juin à SAINT-QUENTIN



Mémoire d'orientation et de faisabilité du projet

A – Le rappel de la commande	page 3
1 – Le descriptif du contexte du projet	page 3
2 – Le rappel du programme	page 8
B – La note de faisabilité architecturale, urbaine et paysagère	page 11
1 – Le plan masse	page 11
2 – Le découpage des lots	page 13
La note programmatique	page 16
3 – La domanialité des espaces	page 17
4 – Le plan d'organisation des circulations	page 18
5 – Le phasage	page 20
6 – Les coupes	page 21
7 – Les principes du projet en images	page 24
C – La note d'intention en matière de développement durable, de troisième révolution industrielle et d'objectifs de performance énergétique	page 33

1 – Le descriptif du contexte du projet

- Un projet au cœur d'un quartier requalifié

Le programme de l'opération d'aménagement de la friche du Maréchal Juin s'inscrit au cœur d'une démarche générale de reconversion du quartier du **Faubourg d'Isle**. Il en est un maillon tant au travers de l'offre en logements et en services qu'il permettra d'offrir, qu'en termes d'image qualitative et également en termes d'espaces à vivre pour les futurs résidents, mais également pour tous les habitants du quartier.

Le projet va provoquer le changement de l'image de l'ancien site industriel enclavé en zone urbaine et exploiter cette opportunité de manière bénéfique, pour que ce nouvel ensemble, intelligemment bâti et aménagé, participe directement au dynamisme et au rayonnement économique et social du quartier et bien plus largement du territoire.

En raison de sa position au cœur d'un quartier en mutation, les choix d'aménagement et de constructions vont chercher à rester cohérents avec les aménagements et constructions environnantes déjà existantes ou à venir. Il s'agit de créer une unité qui soit un atout pour l'identité future du quartier. Les matériaux et les éléments de mobilier sont des éléments qui peuvent facilement trouver une cohérence d'un projet à l'autre, d'autant plus pour les aménagements sur l'espace public (les rues). Pour les espaces au cœur du projet, l'identité peut être différente et ainsi marquer le caractère singulier de l'ilot. Par conséquent, le projet se réfléchira aux différentes échelles de lecture : la ville, le quartier, l'ilot.



▪ **Un programme qui s'insère dans un environnement à l'identité multiple**

Pour faire revivre un tel lieu, il faudra favoriser la réalisation d'une architecture qualitative autant sur le plan fonctionnel et technique qu'esthétique, tout en gardant comme ligne directrice l'intégration judicieuse des opérations à leur environnement direct et au respect de l'existant.



Il faut notamment assurer des choix qui soient en harmonie avec les aménagements et les constructions très différentes du **Boulevard du Maréchal Juin** et de la rue de la Croix Saint Claude.



Les aménagements récents du **Boulevard du Maréchal Juin** doivent être prolongés jusqu'au pied de la friche pour créer un axe de belle qualité et structurant le quartier.



La perception du site depuis **la rue du Général Leclerc** est également un élément clé du projet. Son apparence permettra d'assurer une réelle cohérence urbaine.



Les maisons de la **rue Ledru Rollin** présentent une échelle différente de celles des autres rues. L'accroche entre le projet et cette rue, via la requalification de la **rue Saint-Antoine** est à traiter pour assurer la transition entre les différentes échelles d'espaces et de constructions.

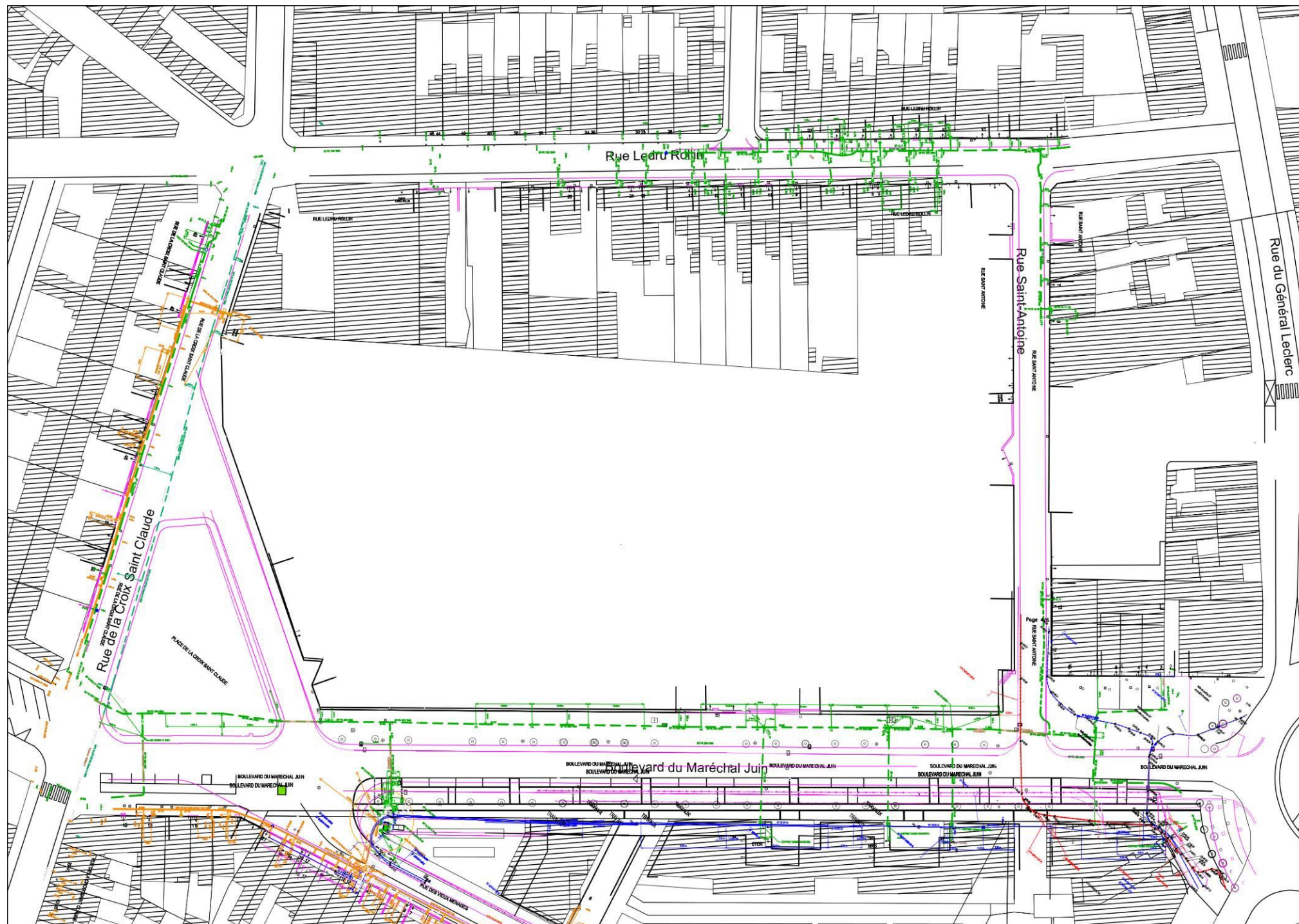
▪ Un site soumis à quelques contraintes

Les contraintes techniques

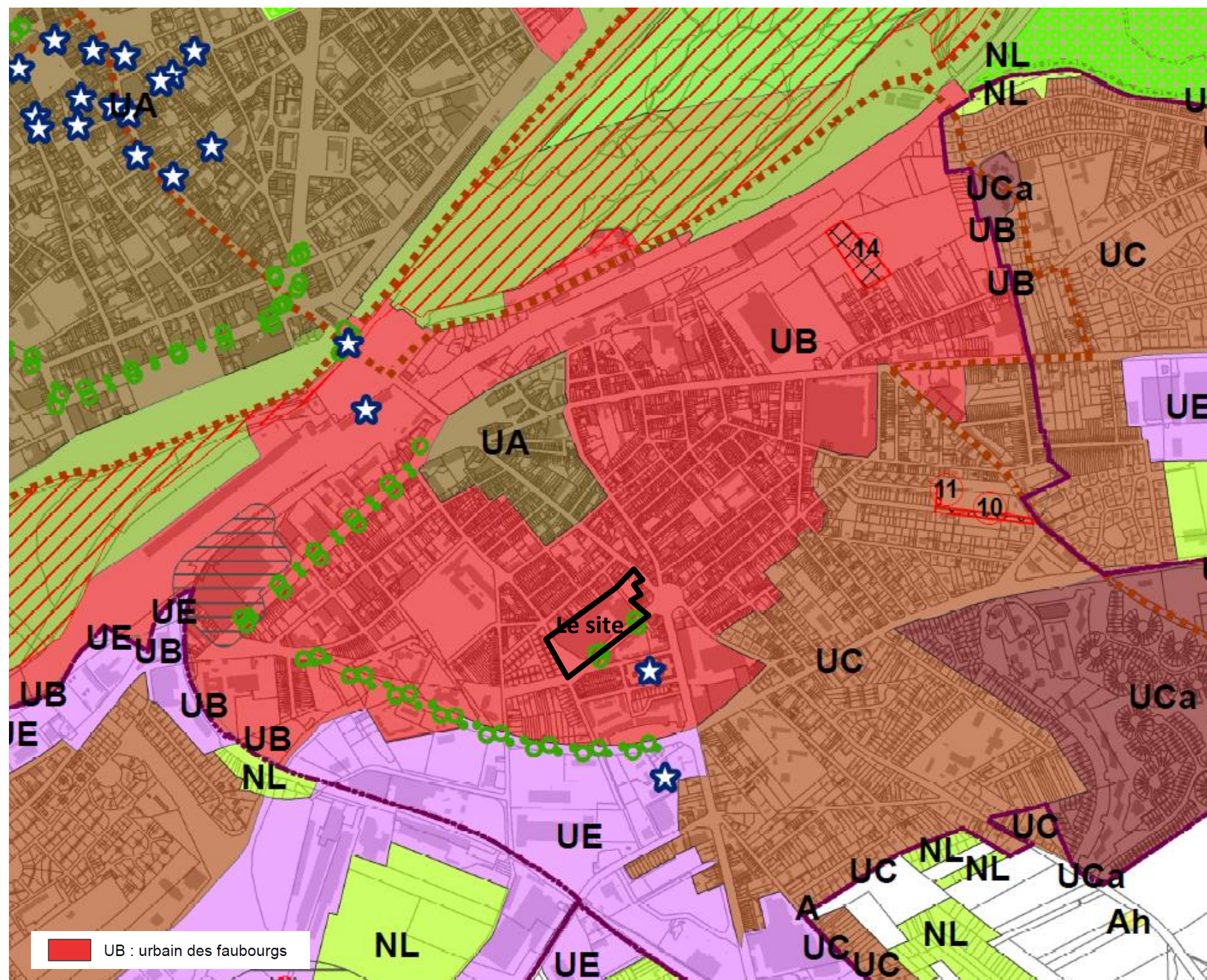
La mise en œuvre du projet va s'appuyer sur la présence **d'un contexte riche** pour ce site en cœur de ville. La présence de tous les réseaux dans les rues et espaces environnants le projet et la bonne desserte du site est un réel atout. Il permet d'envisager une mise en œuvre relativement simple des aménagements, sans coût hors norme. Le travail avec les concessionnaires permettra d'affiner les besoins et les interventions nécessaires, mais sans apparemment de contrainte majeure.

La topographie du site sera une contrainte plus forte. **Les 8m entre la rue du Général Leclerc et la rue de la Croix Saint-Claude** vont nous entrainer à étudier un projet qui utilise ces différences pour concevoir un aménagement économe en espace et en terrassements. Les points de liaison entre le site et son environnement (notamment rues riveraines) sont à étudier attention pour assurer une réelle fluidité, une circulation adaptée et une esthétique des espaces entre eux.

La sensibilité du site aux remontées de nappe est une autre contrainte à prendre en compte tant pour les constructions que pour les mesures à prendre pour la gestion des eaux pluviales. Les données techniques précises permettent d'analyser la sensibilité réelle aux différents points du site et de définir avec exactitude les méthodes à mettre en œuvre pour une bonne prise en compte de cette contrainte. Le travail en partenariat avec les services concernés permettra de valider les propositions et si nécessaire d'ajuster le projet en conséquence.



▪ Le cadre réglementaire



Le site est classé en zone UB « urbain des faubourgs » au PLUi de la ville.

Le site n'est visé par aucune servitude d'utilité publique et se situe en zone d'application du Droit de Prémption Urbain (DPU).

Il ne fait l'objet d'aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'un des enjeux globaux du PLUi fixe un cadre général devant être respecté par le programme :

« Maintenir la dynamique de retour de la croissance de l'emploi par la tertiarisation et le renouveau industriel qui implique une « montée en gamme » du tissu industriel vers la moyenne ou haute technologie ».

D'autre part, il est nécessaire de constituer un cadre de vie qualitatif en s'inscrivant dans la stratégie communautaire des quartiers de faubourgs.

A la lecture du **règlement de la zone**, nous avons identifié les éléments les plus contraignants compte-tenu du programme :

- La hauteur des constructions ... avec des hauteurs limitées « à 9 mètres maximum à l'égout des toitures ou à 12 mètres maximum de l'acrotère »
- Le stationnement.

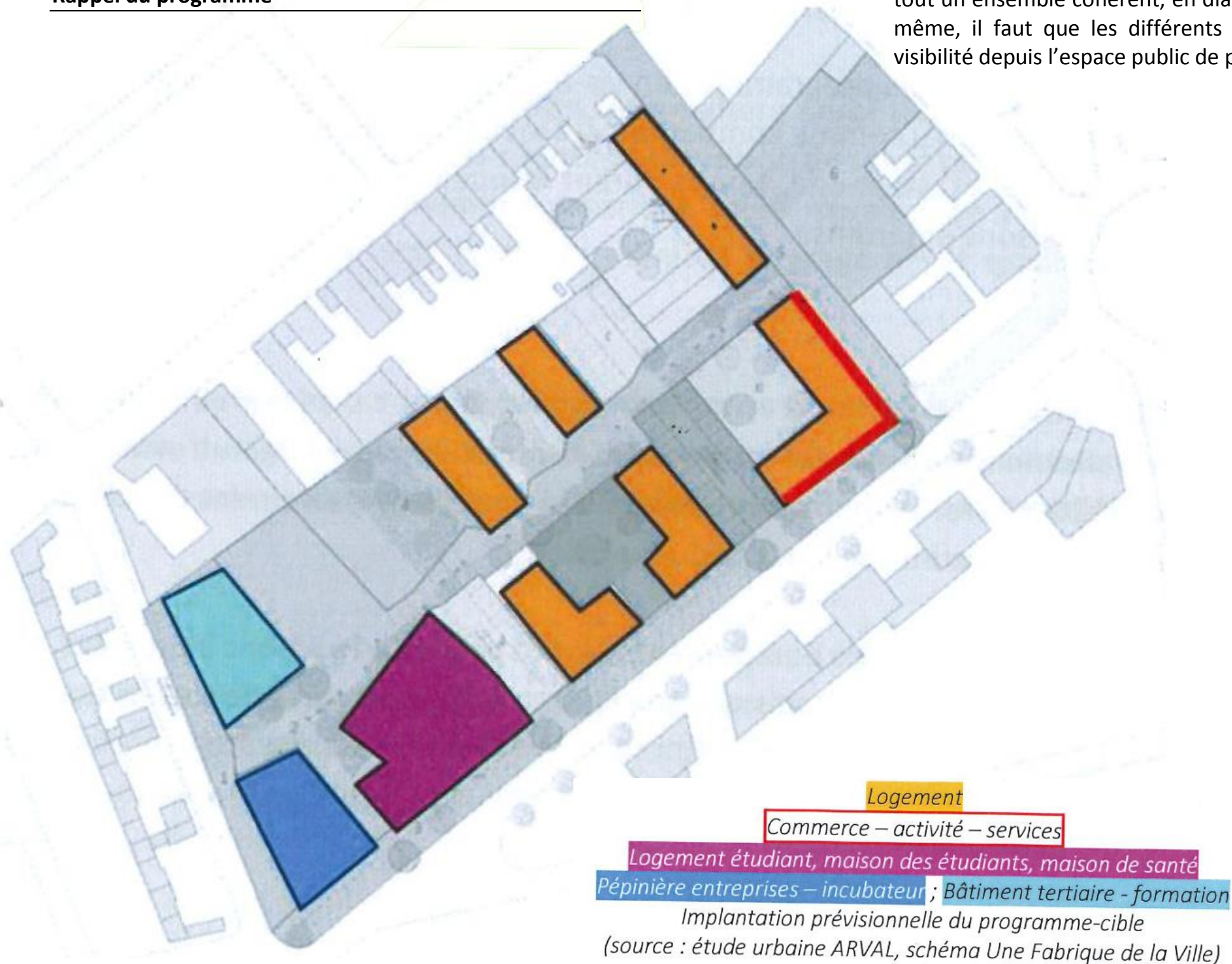
Ces éléments sont des contraintes en raison des emprises disponibles au sol et des éléments du programme de constructions. Le projet doit présenter une cohérence à ce niveau.

2 – Le rappel du programme

▪ Un programme qui doit développer la mixité

La mixité des usages (logements étudiants, zone résidentielle, équipements tertiaires, maison de santé, maison des étudiants..) **est indispensable au fonctionnement de l'opération**. Elle permettra au lieu de vivre à la fois la semaine et les week-ends, d'attirer tous types d'usagers, de provoquer les échanges entre les acteurs du projet, les entreprises, les étudiants, les nouveaux ménages etc. Il faut réussir à concevoir avant tout un ensemble cohérent, en dialogue permanent avec le traitement urbain et paysager global du site. De même, il faut que les différents « pôles » soient facilement identifiables, le site profitant d'une bonne visibilité depuis l'espace public de par sa position stratégique au bord d'un axe structurant.

Rappel du programme



L'enjeu est également de proposer, en adéquation avec les particularités du site, **des équipements et des logements fonctionnels** par la distribution des espaces, les ouvertures sur l'extérieur et le traitement de la lumière, le traitement des abords et des vues, les flux de circulation etc. Il est en effet indispensable de penser au confort des usagers et à la fonctionnalité des espaces :

- penser au traitement acoustique interne et externe afin que les activités des étudiants ne gênent pas les entreprises ni les logements, et vice-versa, mais également au sein même des différents bâtiments.
- assurer un éclairage naturel optimal et adapté à l'usage des bâtiments tout en évitant la surchauffe et l'éblouissement
- offrir à l'ensemble des bâtiments construits une conception bioclimatique et un confort thermique adapté à chaque usage
- mettre en place des solutions de rangements intelligentes et optimisées, éviter les « lieux de passage » sans fonctionnalité,
- imaginer une signalétique pédagogique, attractive et adaptée
- concevoir des espaces extérieurs supports d'une vraie convivialité et d'une participation active à la qualité environnementale et paysagère du quartier, autant que de l'îlot.

Les bâtiments ainsi que leurs abords seront également **réalisés de manière économe** afin de réduire les coûts de fonctionnement, mais également l'entretien général (nettoyage facilité, faible maintenance etc.) pour des espaces ne nécessitant pas une maintenance lourde.

La mixité des espaces est également un aspect particulier du programme. La création d'espaces publics et d'espaces au statut privé va entraîner l'émergence d'une entité qui participe à la fois à la vie du quartier et qui offre aussi une qualité de vie aux futurs résidents.

La mixité des espaces est en cohérence avec les constructions :

Rappel du programme



Schéma de synthèse prévisionnel du programme d'équipements publics d'infrastructures (source : étude urbaine ARVAL, schéma Une Fabrique de la Ville)

- Les espaces publics

- Offrent une traverse centrale du site accompagnée de placettes. Cette traverse est la fois un espace créateur de lien entre les différentes entités du site, mais aussi avec les rues et autres entités existantes du quartier. A la fois espace de circulation pour les modes doux de déplacement et espace de convivialité, cette traverse est un lieu primordial à la vie du futur site.
- Offrent des aménagements permettant de requalifier les rues directement limitrophes du site. Il s'agit de requalifier l'identité du quartier, dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé dans d'autres rues.
- Offrent l'opportunité de pouvoir créer des espaces spécifiques comme pour le site installé entre la rue Saint Antoine et la rue du Général Leclerc. Ces espaces sont à la fois fonctionnels et utiles à la vie quotidienne du quartier avec notamment la création de parkings, mais aussi, ils peuvent offrir des espaces propices à la tenue d'évènements participant à la dynamique du quartier (comme le marché).
- Offrent des espaces aménagés de manière qualitative autour des équipements.

- Les espaces publics à statut mixte possible

- Accompagnent les futures constructions pour offrir des espaces utiles et qualitatifs pour les futurs résidents, tout en créant des espaces de lien entre le cœur du site est la rue du Maréchal Juin. Ils permettent la transparence visuelle et physique du site.

- Les espaces privés

- Accompagnent les futures constructions pour créer des espaces de stationnements, des espaces de détente réservés aux résidents.
- Créent des espaces qui assurent le calme du cadre de vie des futurs résidents.

▪ Les objectifs de développement durable

La définition du projet architectural, urbain et paysager doit permettre **d'atteindre les objectifs et les performances attendues déclinées dans la note d'intention en matière de développement durable, de troisième révolution industrielle et d'objectifs de performance énergétique.**

Ces objectifs sont déclinés de façon progressive : la vision d'ensemble depuis les aménagements extra-projet : intégration dans les objectifs de l'OPAH-RU, cohérence et continuité des actions au niveau du faubourg d'Isle, etc ... vers des couples objectifs/performances dédiés : pour chaque entité de l'opération des objectifs généraux et différenciés (gestion globale des Eaux pluviales à l'échelle du projet mais des objectifs énergétiques spécifiques aux logements (étudiants, accession, locatif, ...).

Ces objectifs seront ensuite affinés en fonction de l'avancement des études (choix de la molécule/principe énergétique, études des sols, ...).

Certaines lignes directrices ont été identifiées :

- la prise en compte d'objectifs énergétiques ambitieux avec notamment des performances plus poussées selon les opérations (intégration des objectifs issus de REV3, la labellisation CITERGIE ou le PCAET qui sont actuellement développés sur la CASQ),
- l'intégration des réflexions de type smart-grid à l'échelle du projet et donc la complémentarité des opérations intra-projet,
- une rationalisation du chantier en termes de gestion : flux véhicules, gestion des déchets, préservation de l'environnement et des riverains et donc une réflexion en amont sur la gestion des tranchées et des réseaux,
- la qualité de vie globale en termes d'aménagements en intégrant la réflexion sur les déplacements au sein du site avec une valorisation des déplacements alternatifs (gestion de la vitesse des véhicules, mutualisation ou externalisation possible des stationnements, ...) des espaces publics de qualité via une gestion optimum des éclairages publics, la réflexion poussée sur la gestion des déchets et ses possibilités de mutation et sur le maillage des espaces verts et de la gestion des eaux pluviales (qualité des sols et topographies en travers).

La composition des matériaux et éléments des aménagements respecteront ces objectifs. Ainsi, dans la mesure du possible, il sera préconisé d'utiliser des matériaux locaux et / ou biosourcés afin de respecter une démarche de qualité environnementale. De plus, il faudra faire en sorte que le choix des matériaux soit lié à la mise en application d'un savoir-faire local afin de rester cohérents dans la démarche et de mettre en avant les entreprises régionales.

1 – Le plan masse

▪ Le respect des principes du programme

Le plan masse proposé respecte les objectifs du programme au travers d'une organisation urbaine où la mixité, la qualité des espaces, les liens visuels et physiques entre le site et son environnement, les choix d'aménagements et de constructions vont contribuer à **créer un ensemble cohérent et adapté au quartier dans lequel le site s'insère.**

Sur le plan, on retrouve les principes énoncés dans le « schéma de synthèse prévisionnel du programme », tout en apportant des adaptations qui nous semblent pour certaines incontournables, pour d'autres intéressantes à proposer.

Ainsi, le projet propose :

- Les constructions demandées dans le programme en termes de fonction
- Une organisation spatiale basée sur une traverse permettant de créer une liaison douce forte entre la rue de la Croix Saint-Claude et la rue du Général Leclerc et des transversales permettant de créer des liens avec le Boulevard du Maréchal Juin.

Le projet privilégie la qualité du cadre de vie avec une forte présence des espaces paysagers et des liaisons douces au travers du site et en relation avec les rues avoisinantes.

La présence des véhicules est minimisée au sein du projet. Leur circulation est strictement limitée à un accès de parking et le stationnement des résidents se fait sous les bâtiments (en rez-de-chaussée ou en souterrain) en exploitant la topographie du site.



■ L'organisation générale

Ainsi, le projet propose :

- 1** Les constructions demandées dans le programme en termes de mixité :

P1, P2, P3, P4, P5 et P6 → Logements

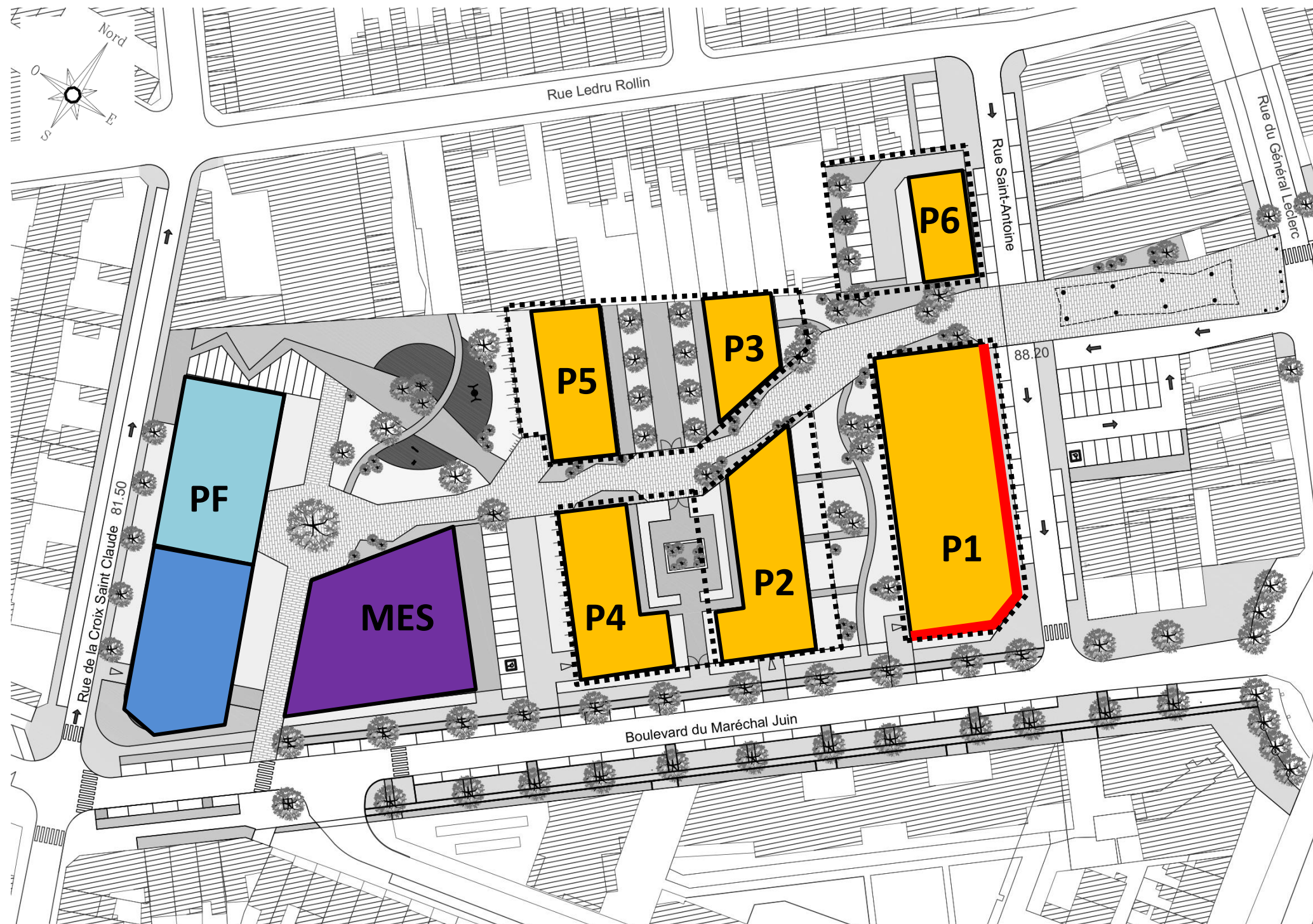
MES → Maison des étudiants et de santé

PF → Pépinière d'entreprises et formation
- 2** Une organisation spatiale basée sur une traverse permettant **de créer une liaison douce forte** entre la rue de la Croix Saint-Claude et la rue du Général Leclerc et des transversales permettant de créer des liens avec le Boulevard du Maréchal Juin
- 3** L'achèvement des aménagements sur le boulevard du Maréchal Juin et la rénovation de la rue de la Croix Saint Claude
- 4** La rénovation de la rue Saint-Antoine et des espaces situés entre cette rue et la rue du Général Leclerc





2 – Le découpage des lots


▪ Le découpage des lots




Le programme de l'opération propose :

 La construction d'une pépinière d'entreprises et formation


 La construction de 99 chambres dans la maison des étudiants et l'accueil de 7/8 personnels de santé dans la maison de la santé

 La construction de 88 logements :

- 25 logements en locatif social (P1)
- 20 logements en accession sociale (P2)
- 20 logements en accession libre (P3 + P5)
- 17 logements en accession libre (P4)
- 6 logements intermédiaires (P6)

 L'installation de Commerce – activité – services en rez-de-chaussée des logements

Il est envisagé la création de **185 places de parking** sur l'ensemble du site (en aérien et en souterrain). Elles sont réparties en fonction des programmes de constructions.

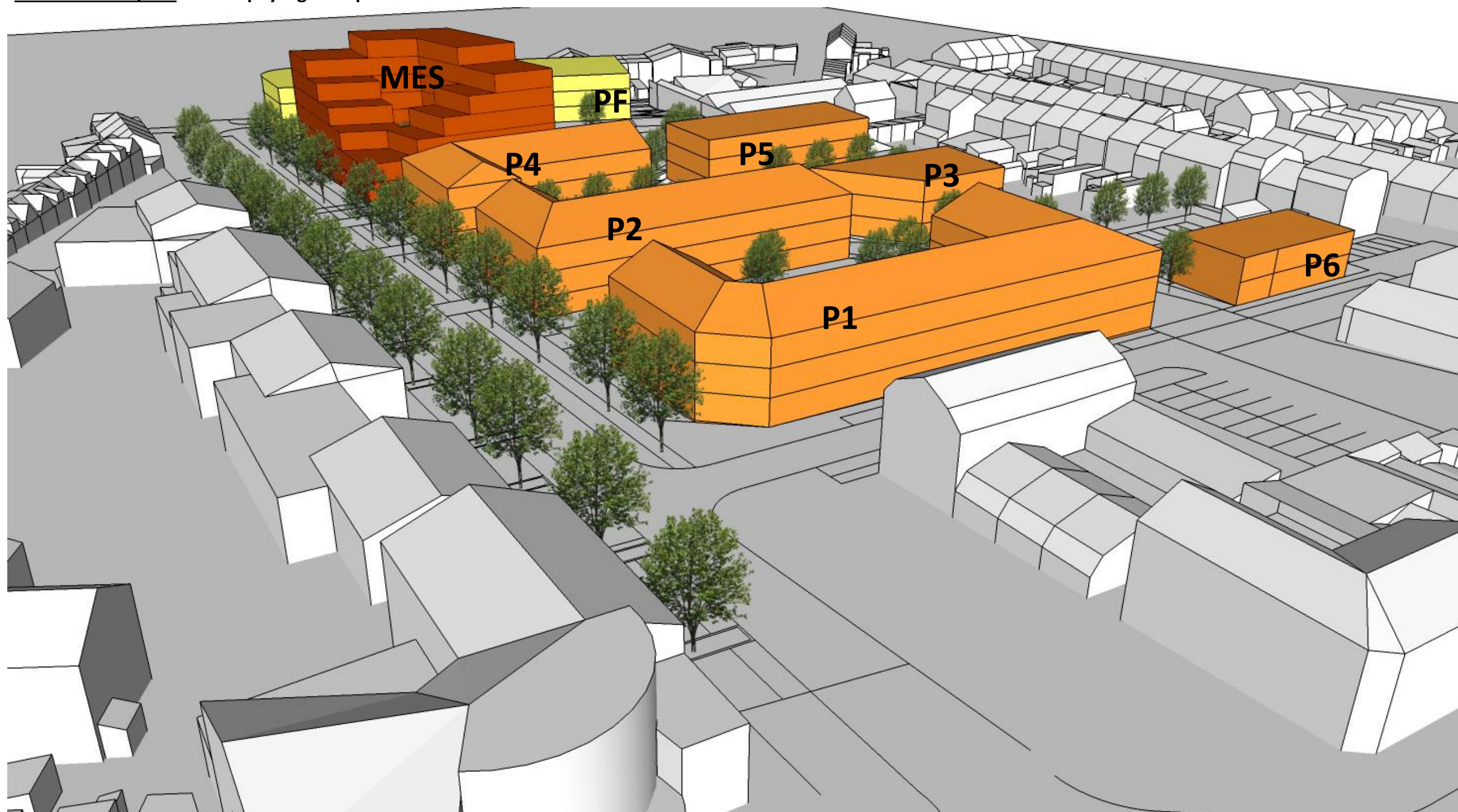
 Les constructions de logements s'inscrivent dans des « îlots » facilement identifiables.

▪ Les principes des volumes des constructions

Le projet a pris en compte les contraintes du règlement du P.L.U.i et le programme des constructions demandées.

Les 2 contraintes que nous avons identifiées La hauteur des constructions et Le stationnement ont amené certains choix et modification dans le programme, mais en termes de volume essentiellement.

Principe des volumes des constructions → la Maison des étudiants et de la santé (MES) devient un élément repère dans le paysage du quartier



Les hauteurs des constructions			
Constructions	P.L.U.i	Commentaires	Projet
	R + 2 + combles		
Pépinière d'entreprise et formation		Néant	R + 2
Maison des étudiants et de la santé		Hauteur réglementaire impossible à respecter vu le nombre de chambres à créer	De R + 1 à R +6
Locatif social (P1)		Néant	R + 2 + C
Accession sociale (P2)		Néant	R + 2 + C
Accession libre (P3 et P5)		Néant	R + 2
Accession libre (P4)		Néant	R + 2 + C
Intermédiaires (P6)		Néant	R + 1 + C

- La hauteur des constructions ... au vu du programme de logements demandé, la hauteur limitée « à 9 mètres maximum à l'égout des toitures ou à 12 mètres maximum de l'acrotère » n'est pas suffisante pour la construction de la maison des étudiants

→ La réponse de conception est de créer une Maison des étudiants et de la santé qui devienne un « **bâtiment repère** » dans le paysage du Boulevard du Maréchal Juin et plus largement du quartier dans lequel il s'inscrit.

Le stationnement			
Constructions	P.L.U.i	Projet	
		Nbre de place suivant le P.L.U.i et SDP projet	Nbre de place projeté
Pépinière d'entreprise et formation	1 place / 50m ² de SDP	70 places	24 places
Maison des étudiants et de la santé et logement étudiant	Non réglementé	-	42 places
Locatif social (P1)	1 place / logement	25 places	30 places
Accession sociale (P2)	1 place / 60m ² de SDP	31 places	25 places
Accession libre (P3 et P5)	1 place / 60m ² de SDP	27 places	40 places
Accession libre (P4)	1 place / 60m ² de SDP	24 places	30 places
Intermédiaires (P6)	1 place / 60m ² de SDP	8 places	6 places
TOTAL		185 places	197 places

- Le stationnement ... les règles sont édictées et respectées en ce qui concerne les logements à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de logements locatifs.

→ La réponse de conception est de créer des stationnements

- en surface pour le public
- sur une petite entité de 12 places pour la maison de santé
- en souterrain pour les différents immeubles

Le programme de l'opération propose :

- La construction d'une pépinière d'entreprises et formation



Pépinière d'entreprises et formation **PF**

- La construction de 99 chambres dans la maison des étudiants et l'accueil de 7/8 personnels de santé dans la maison de la santé



Maison des étudiants et de santé **MES**

- La construction de 88 logements :

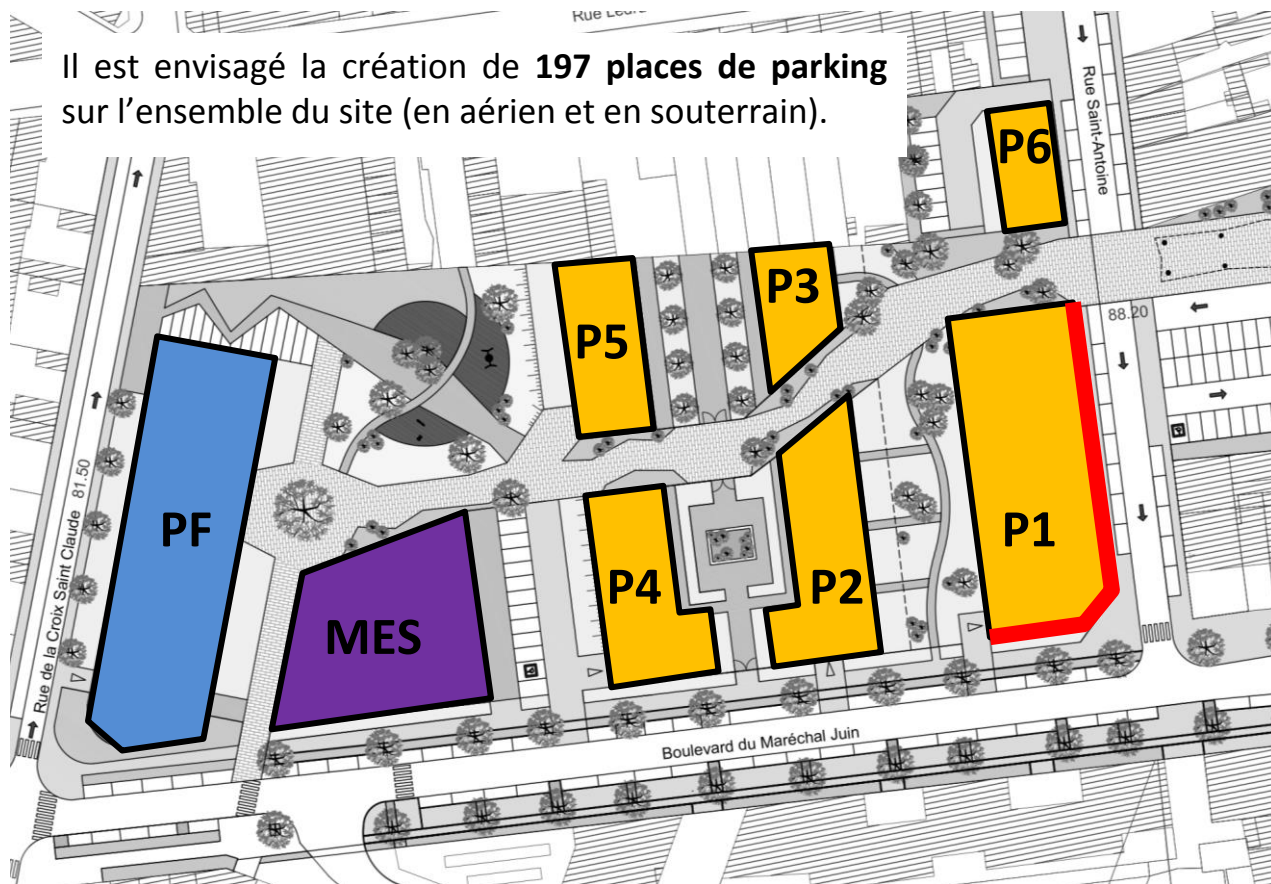
- 25 logements en locatif social (P1)
- 20 logements en accession sociale (P2)
- 20 logements en accession libre (P3 + P5)
- 17 logements en accession libre (P4)
- 6 logements intermédiaires (P6)



Logements et commerces

 L'installation de Commerce – activité – services en rez-de-chaussée des logements


Il est envisagé la création de **197 places de parking** sur l'ensemble du site (en aérien et en souterrain).



Programme initial du cahier de charges en SDP	Programme proposé par la SEDA et l'équipe de Maîtrise d'oeuvre									
	Fonction	Etage	Plateau brut	Ratio : Brut > SDP	SDP	Ratio : SDP > SHAB	SHAB	Répartition	% logts.	
Pépinière d'entreprises et formation PF		R+2	1 430 m ²	0,70	1 001 m ²	0,80	801 m ²			
		R+1	1 430 m ²	0,70	1 001 m ²	0,80	801 m ²			
		Rez de Jardin	1 430 m ²	0,70	1 001 m ²	0,80	801 m ²			
		Rez bas	715 m ²	0,70	501 m ²	0,80	400 m ²			
	Parking sur pilotis	Rez bas	715 m ²	-	-	-	-	24 places de parking		
3 600 m²			5 005 m²	0,70	3 504 m²		2 803 m²			
Maison des étudiants et de santé MES	Logements étudiants	R+6	580 m ²	0,70	406 m ²	0,82	333 m ²	99 chambres.		
	Logements étudiants	R+5	640 m ²	0,70	448 m ²	0,82	367 m ²			
	Logements étudiants	R+4	700 m ²	0,70	490 m ²	0,82	402 m ²			
	Logements étudiants	R+3	710 m ²	0,70	497 m ²	0,82	408 m ²			
	Logements étudiants	R+2	820 m ²	0,70	574 m ²	0,82	471 m ²			
	Maison et log. Étudiants	R+1	890 m ²	0,70	623 m ²	0,80	498 m ²	7/8 professionnels de santé		
	Maison de santé	Rdc	890 m ²	0,70	623 m ²	0,80	498 m ²			
	Parking souterrain	R-1	890 m ²	-	-	-	-	30 places de parking		
3 750 m²			6 120 m²	0,70	3 661 m²		2 977 m²			
Logements et commerces	P1 Locatif social	Logements	Comble	450 m ²	0,80	360 m ²	0,85	306 m ²		
		Logements	R+2	900 m ²	0,80	720 m ²	0,85	612 m ²		
		Logements	R+1	900 m ²	0,80	720 m ²	0,85	612 m ²		
		Logements	Rdc	300 m ²	0,80	240 m ²	0,85	204 m ²		
		Commerces	Rdc	600 m ²	0,80	480 m ²	-	-		
	Parking souterrain	Rez de jardin	896 m ²	-	-	-	-	30 places de parking		
	TOTAL P1			4 046 m²		2 520 m²		1 734 m²	25 logts.	28%
	P2 Accession sociale	Logements	Comble	300 m ²	0,80	240 m ²	0,85	204 m ²		
		Logements	R+2	600 m ²	0,80	480 m ²	0,85	408 m ²		
		Logements	R+1	600 m ²	0,80	480 m ²	0,85	408 m ²		
Logements		Rez de Jardin	600 m ²	0,80	480 m ²	0,85	408 m ²			
Parking souterrain		Rez bas	749 m ²	-	-	-	-	25 places de parking		
TOTAL P2			2 849 m²		1 680 m²		1 428 m²	20 logements.	23%	
P3 Accession libre	Logements	R+2	260 m ²	0,80	208 m ²	0,85	177 m ²			
	Logements	R+1	260 m ²	0,80	208 m ²	0,85	177 m ²			
	Logements	Rez de Jardin	260 m ²	0,80	208 m ²	0,85	177 m ²			
	TOTAL P3			780 m²		624 m²		530 m²	8 logements.	9%
P4 Accession libre	Logements	Comble	250 m ²	0,80	200 m ²	0,85	170 m ²			
	Logements	R+2	510 m ²	0,80	408 m ²	0,85	347 m ²			
	Logements	R+1	510 m ²	0,80	408 m ²	0,85	347 m ²			
	Logements	Rez cours	510 m ²	0,80	408 m ²	0,85	347 m ²			
	Parking souterrain	Rez de jardin	890 m ²	-	-	-	-	30 places de parking		
TOTAL P4			2 670 m²		1 424 m²		1 210 m²	17 logements.	20%	
P5 Accession libre	Logements	R+2	410 m ²	0,80	328 m ²	0,85	279 m ²			
	Logements	R+1	410 m ²	0,80	328 m ²	0,85	279 m ²			
	Logements	Rez cours	410 m ²	0,80	328 m ²	0,85	279 m ²			
	Parking souterrain P3 et P5	Rez de jardin	1 200 m ²	-	-	-	-	40 places de parking		
	TOTAL P5			1 230 m²		984 m²		836 m²	12 logements.	14%
P6 Intermédiaires	Logements	Comble	125 m ²	0,80	100 m ²	0,85	85 m ²			
	Logements	R+1	250 m ²	0,80	200 m ²	0,85	170 m ²			
	Logements	Rdc	250 m ²	0,80	200 m ²	0,85	170 m ²			
	TOTAL P6			625 m²		500 m²		425 m²	6 places de parking	7%
Total logements (P1+P2+P3+P4+P5+P6)			7 750 m²		7 732 m²		6 164 m²	88 logements.		
dont parking souterrain :			3 735 m²					91 places de parking		
et parking aérien :								6 places de parking		
+ Logement étudiant			4 340 m²		3 038 m²			99 chambres.		
dont parking souterrain :			890 m²					30 places de parking		
+ Maison de santé			890 m²		623 m²		498 m²	7/8 professionnels de santé		
Total commercialisé			22 055 m²		11 393 m²		6 663 m²			
Programme :		Projet :								
Total opération			15 100 m² de SDP		14 897 m² de SDP		11 944 m² de SHAB			
					Accession Libre (P1 + P3 + P4 + P5) :			62 logements.	42%	
					Acces soc/Inter (P2):			20 logements.	30%	
					Locatif social (P6):			6 logements.	28%	
					soit :			88 logements.	100%	

3 – La domanialité des espaces


▪ La domanialité prévisionnelle

 Les **espaces publics** représentant la majeure partie des espaces non bâtis du site, soit environ 12 150m².

Ils se composent de différentes entités aux fonctions complémentaires :

- circulation : voirie, liaisons douces, ...
- détente
- stationnement
- valorisation paysagère.

L'ensemble de ces espaces présente **une identité cohérente** qui aura un impact positif sur le cadre de vie du site et du quartier dans son ensemble.

 Les **espaces privés** sont uniquement les cours des constructions centrales du programme. Ces cours seront résidentialisés.



4 – Le plan d'organisation des circulations








Les circulations

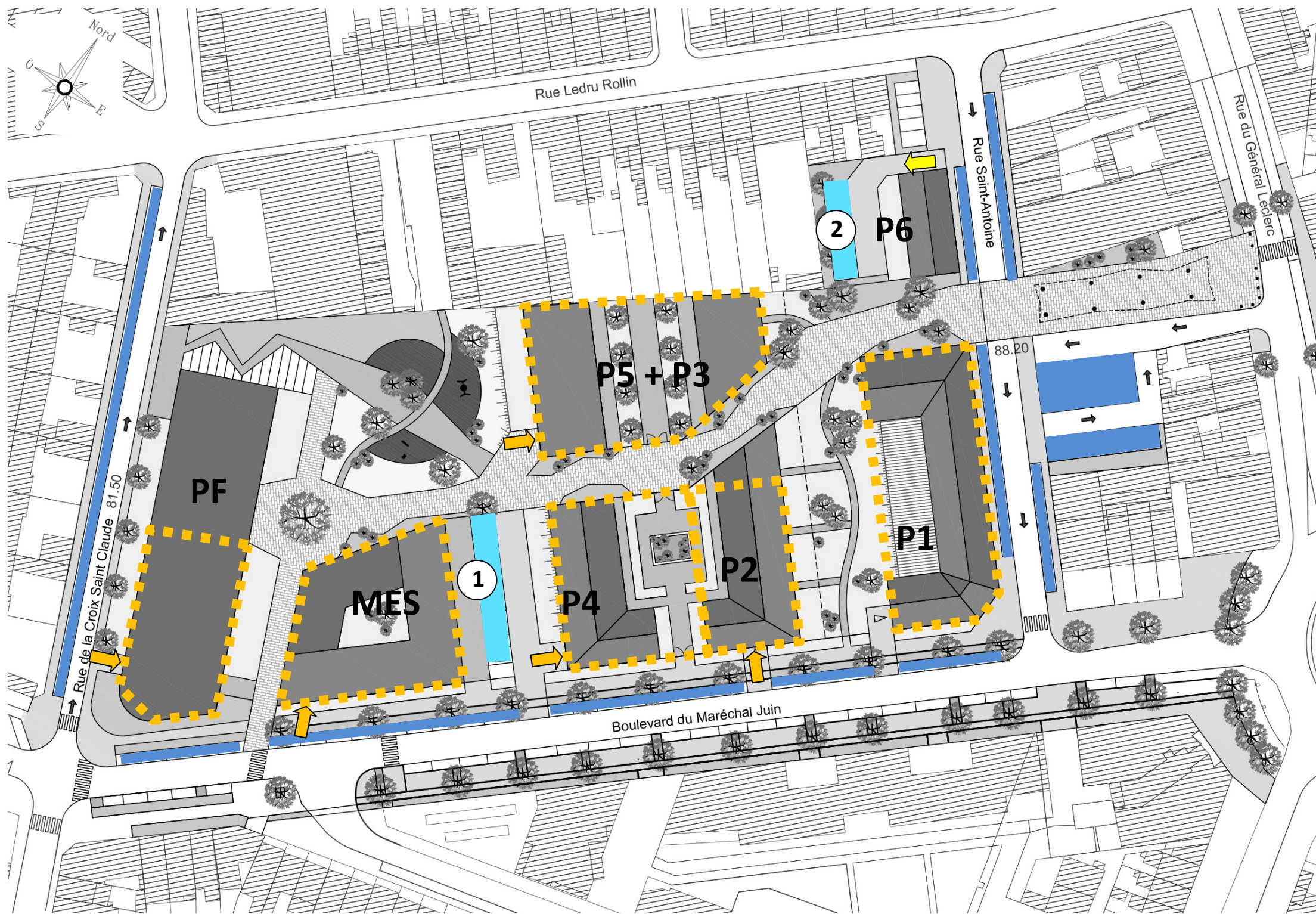
Les différents modes de circulation sont bien répartis sur le site avec la volonté de réduire au maximum les risques de conflit.

Le cœur du site reste ainsi essentiellement dévolu aux modes doux de déplacement, avec des espaces qui s'organisent à partir de la transversale.

Il y aurait seulement une traversée de véhicules pour accéder au stationnement privé du bâtiment P5.

La circulation des véhicules s'effectue en périphérie du programme, par les rues existantes. Une étude pourra être menée pour vérifier la faisabilité de mise en sens unique de la rue de la Croix Saint Claude et de la rue Saint Antoine.

-  Circulation des véhicules
-  Circulation douce (piéton/cycles en site propre)
-  Accès parkings privés
-  (sous bâtiment)
-  (aériens)



▪ **Le stationnement**

Le stationnement est présent au travers de l'ensemble du programme sous diverses formes :

- Stationnement aérien :
 - ① Réservé (personnel de la Maison des étudiants et de la santé) (12 places)
 - ② Privé (6 places)

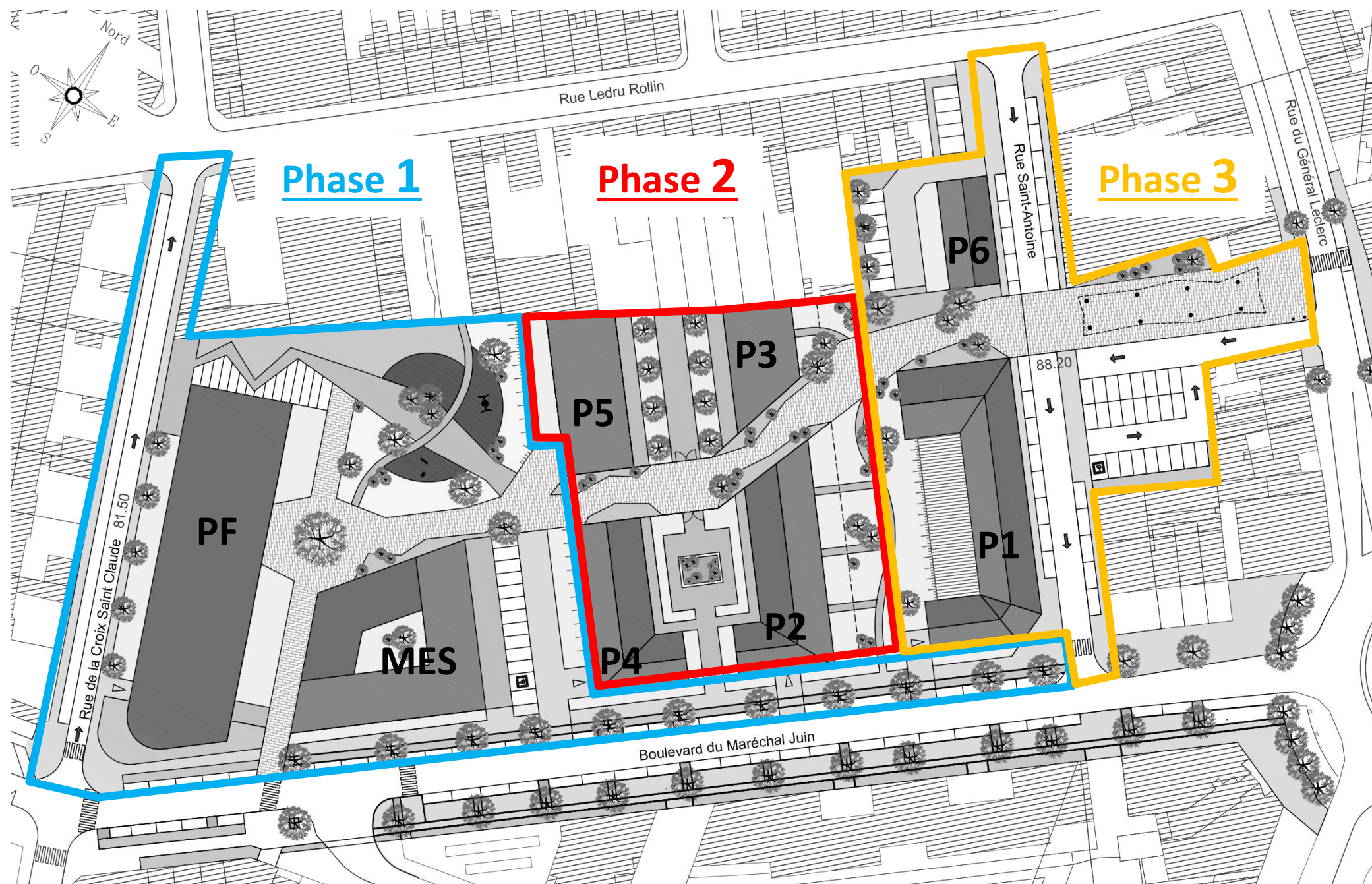
- Stationnement libre, public

- Parkings sous bâtiment (179 places)

- ↩ Accès parkings privés
 - ↩ (sous bâtiment)
 - ↩ (aériens)

5 – Le phasage

Le projet permet une réalisation de l'opération en **3 phases**.



Phase 1

- Construction de la pépinière d'entreprise et du bâtiment formation (PF)
- Construction de la maison des étudiants et de la santé (PF) (99 chambres)
- Finalisation des travaux de requalification du Boulevard du Maréchal Juin
- Aménagement de la rue de la Croix Saint Claude
- Aménagement des espaces publics en cœur de site : parvis, parc, circulation des piétons
- Construction du parking de proximité : 12 places pour la Maison de la Santé

Phase 2

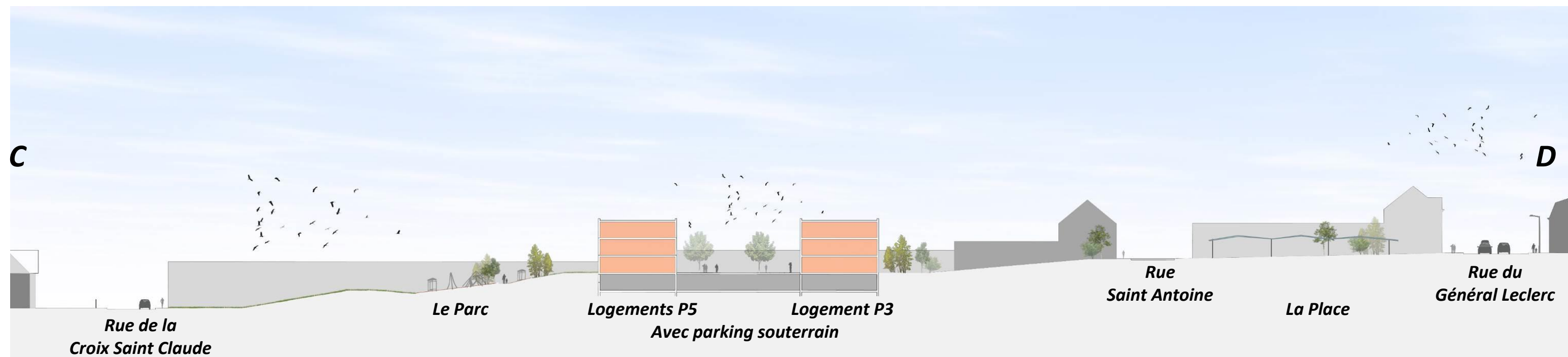
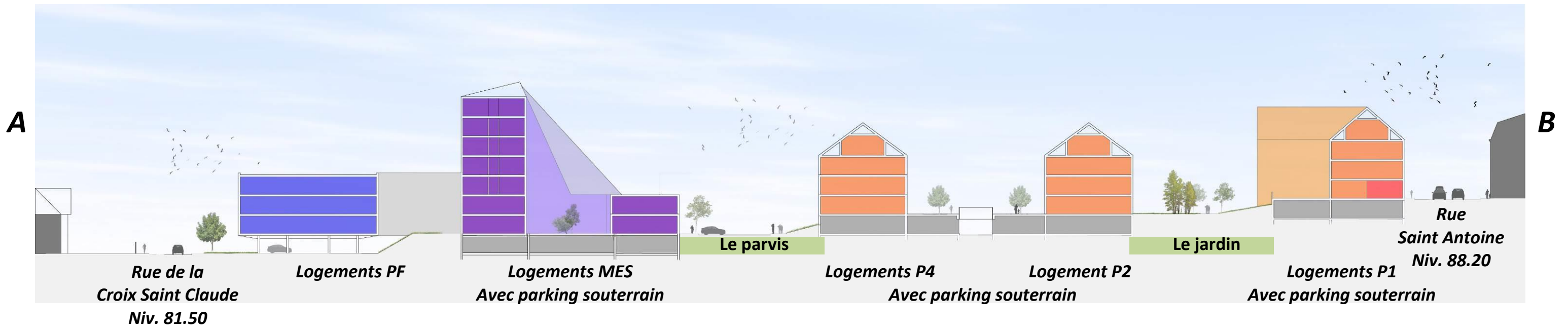
- Construction des 57 logements :
 - P2 : accession sociale (20 logements)
 - P3 : accession libre (8 logements)
 - P4 : accession libre (17 logements)
 - P5 : accession libre (12 logements)
- Aménagement des espaces résidentialisés au cœur des immeubles : cours, plantations
- Aménagement d'un jardin public (entre P2 et P1) avec une liaison vers le Boulevard du Maréchal Juin

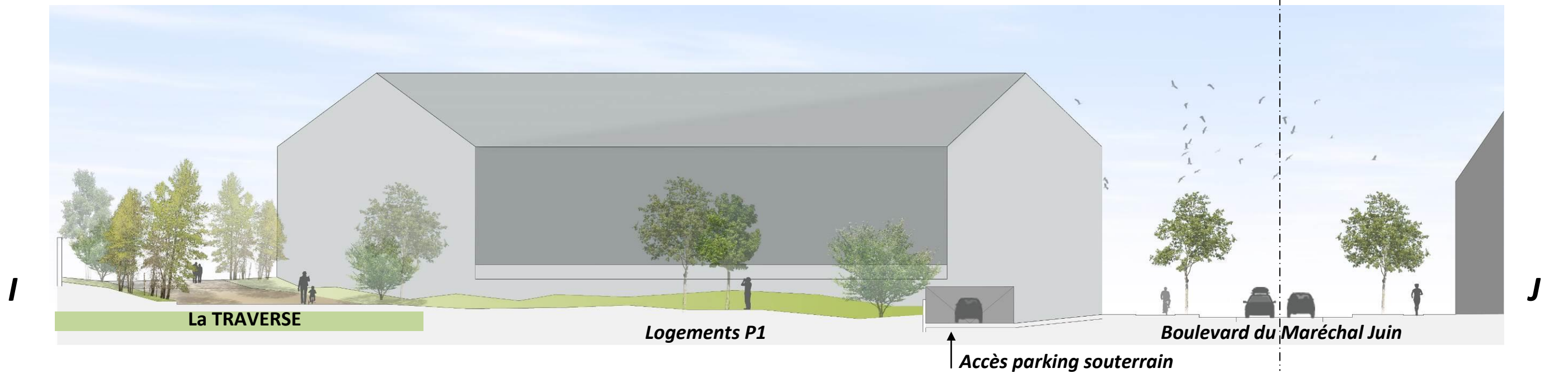
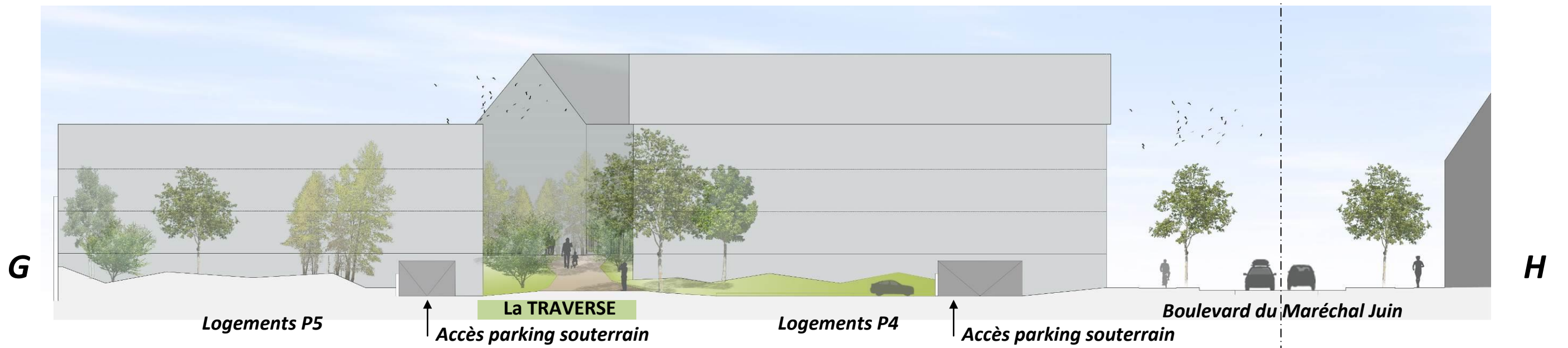
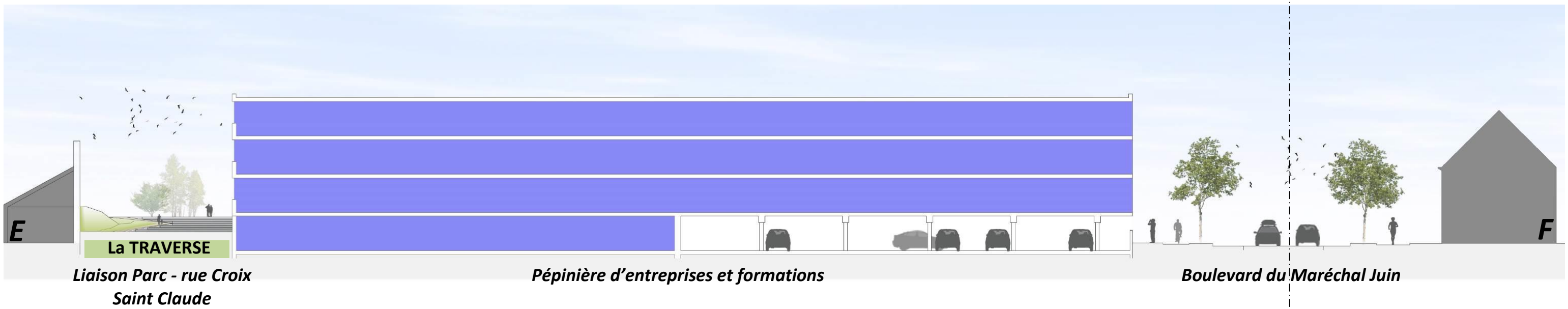
Phase 3

- Construction des 31 logements :
 - P1 : locatif social (25 logements)
 - P6 : logements intermédiaires (6 logements)
- Finalisation de l'aménagement du jardin public (entre P2 et P1)
- Aménagement de la cour privée de P6
- Requalification de la rue Saint Antoine
- Aménagement de la place entre la rue Saint Antoine et la rue du Général Leclerc



Les coupes sont schématiques et veulent surtout rendre compte du volume des constructions et des principes de répartition des espaces.
Il ne s'agit pas d'un programme architectural figé.





6 – Les principes du projet en images

▪ Les ambiances possibles

LA TRAVERSE

C'est un lieu de circulation pour les modes doux de déplacement. Elle traverse le site, dessert tous les immeubles et crée une liaison forte en direction de l'Université.

Cette traverse doit être agrémentée d'espaces de détente qui la rendent conviviale et animée.

Il s'agira d'un espace minéral qui serpente entre les bâtiments et s'accompagne d'une végétation diversifiée qui participe à la qualité environnementale du quartier.



LA GESTION DE L'EAU

La traverse et les espaces verts seront aussi aménagés pour participer à la gestion des eaux pluviales.

Des moyens esthétiques et fonctionnels pourront être intégrés dans le projet, après accord des services compétents.



LE PARC



Le parc est un espace vert qui offre une « respiration » dans le paysage du site et plus largement du quartier.

Espace de détente, de jeux, de convivialité, il est agrémenté d'arbres, de massifs et d'espaces engazonnés. Des allées le traversent, offrant des liaisons vers les différentes rues riveraines du site.



LES ESPACES DE CIRCULATIONS

Les espaces seront traités en matériaux adaptés pour identifier les différentes fonctions et pour créer un cadre de vie qualitatif.

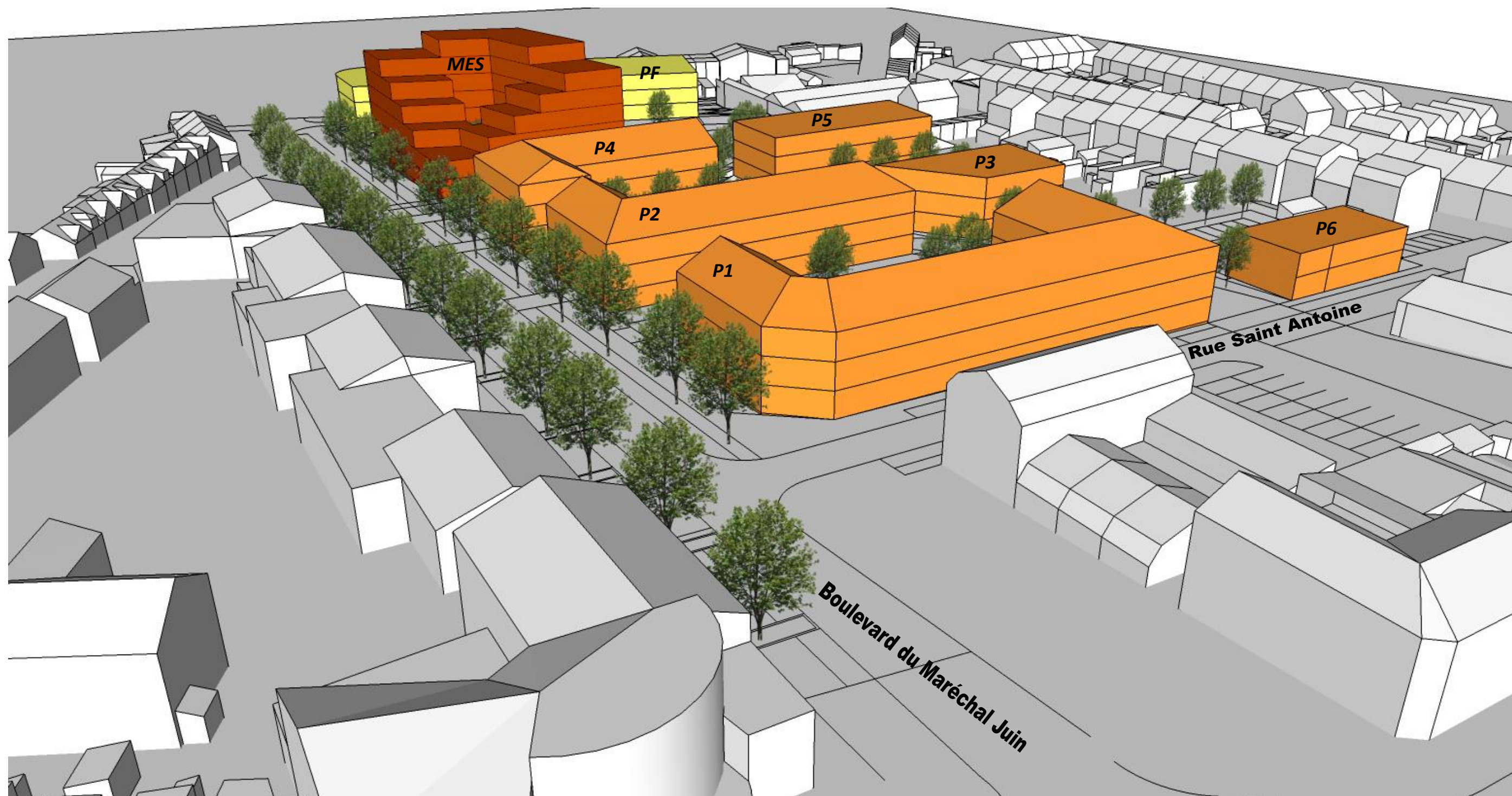
Le choix se portera sur des matériaux en harmonie avec les espaces déjà aménagés dans le quartier.

Les espaces minéralisés s'accompagneront d'espaces plantés, d'éclairage, d'éléments de mobilier. Tout sera conçu pour ne pas présenter de contrainte forte en termes d'entretien futur et dans une réelle maîtrise des coûts de à la réalisation.

Il faudra également choisir des matériaux, éclairage et éléments de mobilier en prenant en compte que le projet sera phasé dans sa réalisation.

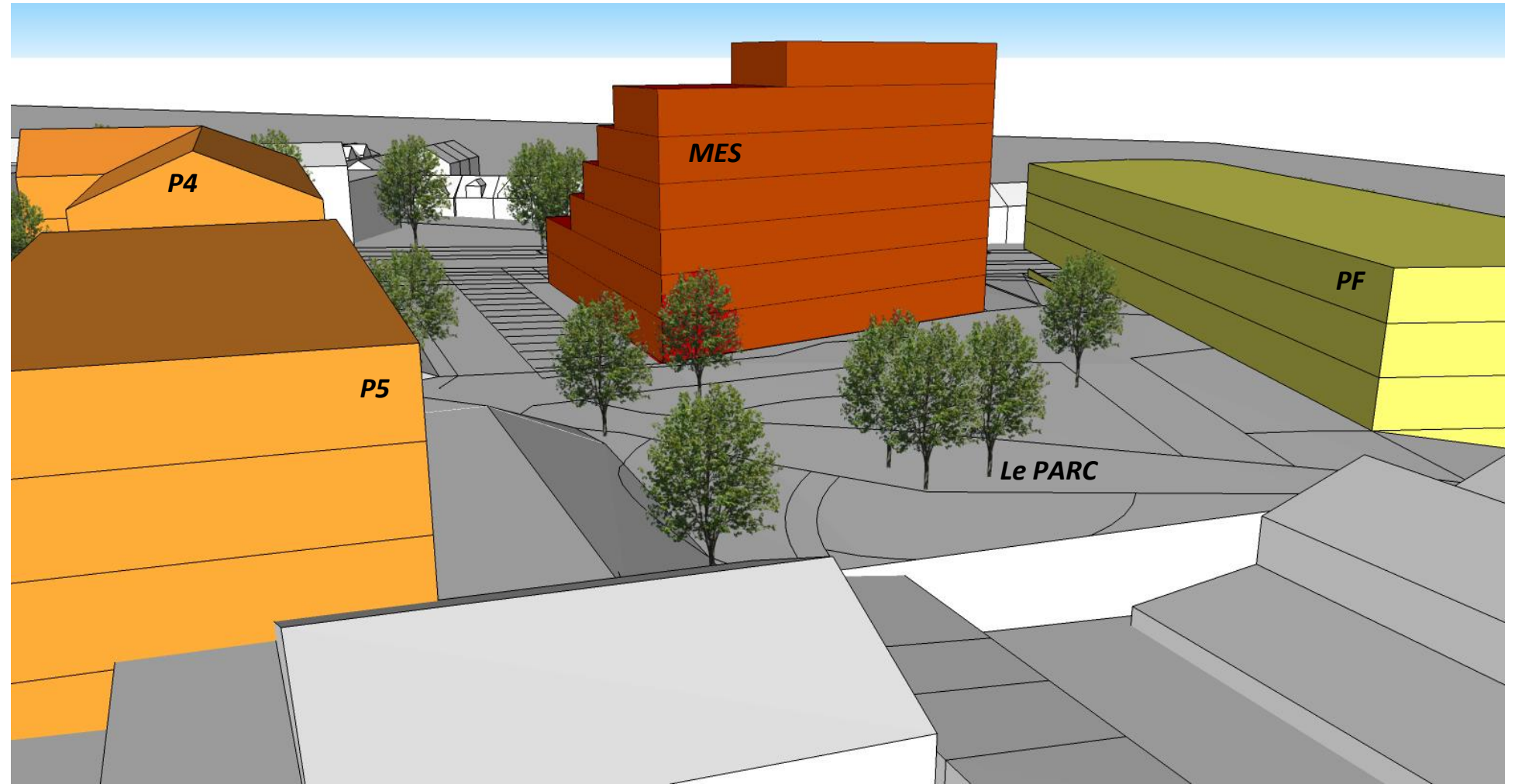
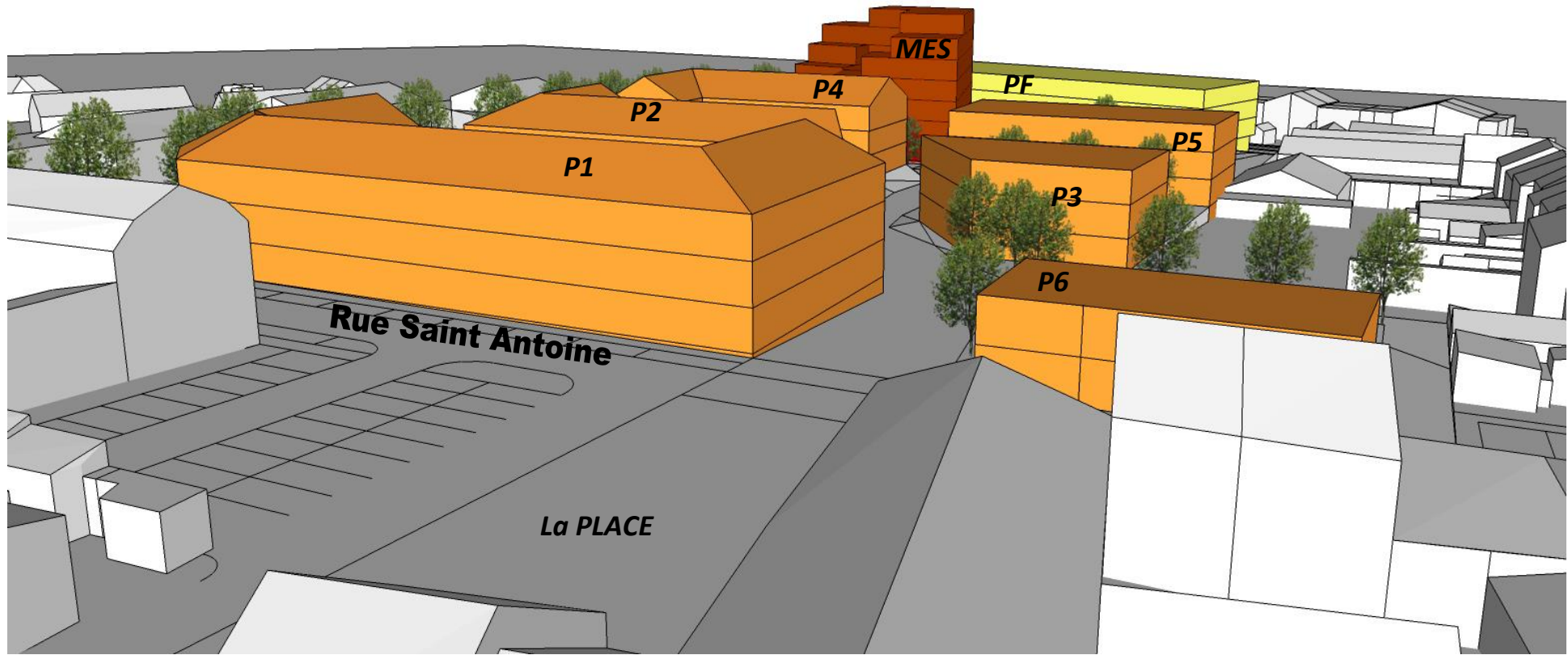


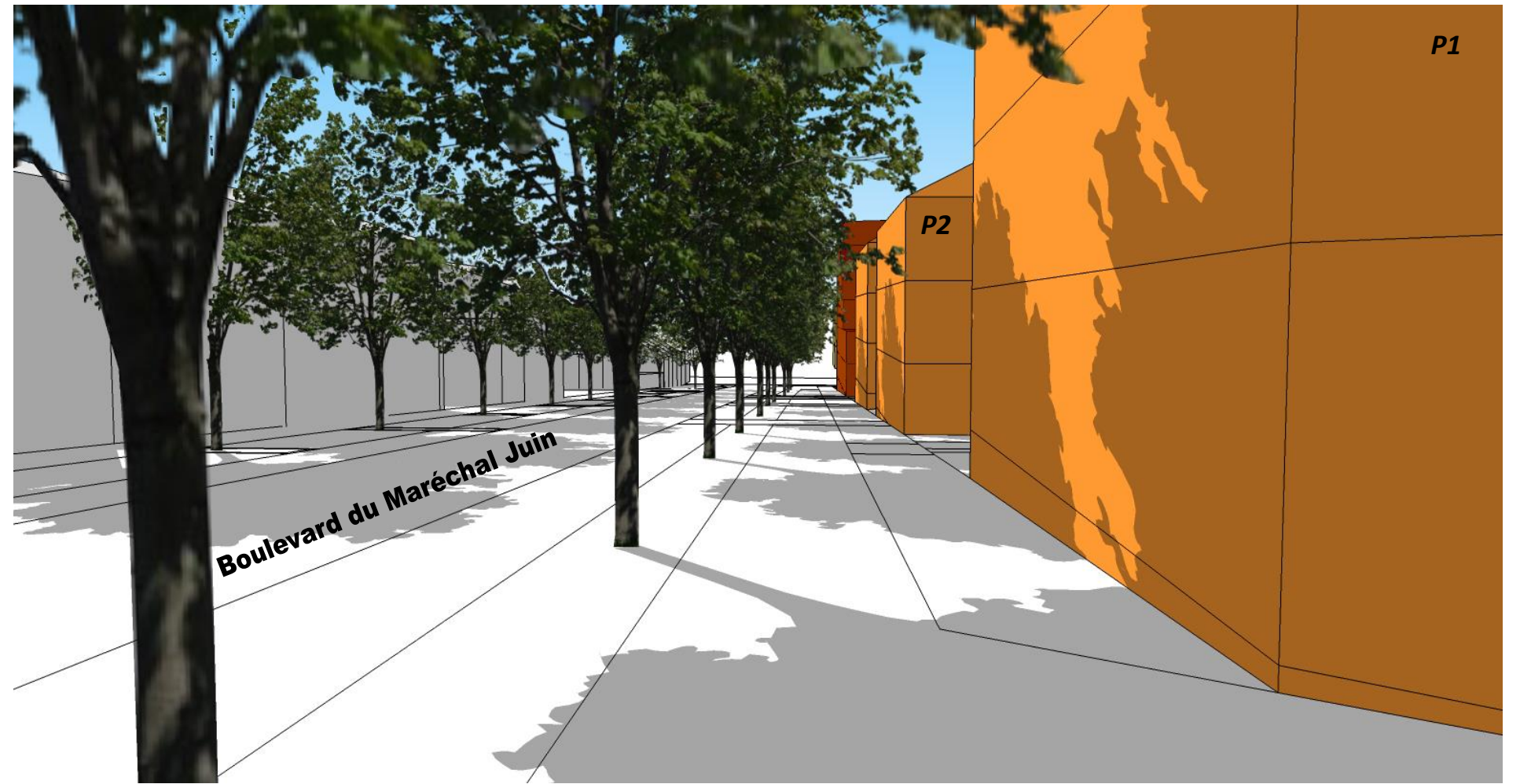
▪ Les vues schématiques 3D du projet











C – LA NOTE D'INTENTION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE, DE TROISIEME REVOLUTION INDUSTRIELLE ET D'OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Au travers du programme de la concession d'aménagement, nous avons dégagé quelques tendances importantes :

- le stationnement et les déplacements alternatifs,
- la gestion de l'eau,
- l'intégration des espaces verts à la parcelle,
- la gestion des déchets,
- la performance énergétique.

Nous avons noté le souhait de la communauté d'agglomération **d'inscrire l'opération dans une démarche de labellisation éco-quartier** ; pour ce faire, nous vous proposons de rédiger la note d'intention au regard **la charte EcoQuartier** permettant ainsi au maître d'ouvrage de s'intégrer dans le label éco-quartier étape 1.

Cette liste n'est pas exhaustive mais a pour objet de mettre en lumière la capacité de notre projet à s'intégrer à la démarche du label EcoQuartier.

Nous aborderons donc les dimensions suivantes et les engagements correspondants de la charte EcoQuartier :

- | | |
|--|--|
| - la dimension « démarche et processus » | (engagement n°2) |
| - la dimension « cadre de vie et usages » | (engagements n°6, n°9) |
| - la dimension « développement durable » | (engagements n°12, n°14, n°15) |
| - la dimension « environnement et climat » | (engagements n°17, n°18, n°19, n°16, n°20) |

▪ **DIMENSION « Démarche et processus »**

La communauté d'agglomération a déjà intégré l'**engagement numéro 2** qui consiste à formaliser le processus participatif et la gouvernance. La délibération du conseil communautaire en date du 22 janvier 2018 reprend les éléments de la concertation. Il en ressort les éléments suivants :

- une attente particulière du public quant à l'acte de construire, qui se traduit par des interrogations sur les hauteurs et les formes des futures constructions,
- la place de la voiture est une autre thématique évoquée par les habitants, elle se traduit aux niveaux des stationnements et des craintes de l'empiètement sur les existants,
- les habitants souhaitent également une mixité fonctionnelle par la création de la maison médicale, en réponse à une désertification de l'offre dans le quartier.
- Enfin, des attentes fortes ressortent sur la gestion des espaces publics et la possibilité de création d'espaces de jeux pour les enfants et d'un cœur d'îlot végétalisé.

Le programme, dans sa rédaction et au travers de notre réponse, répond à ces attentes.

▪ DIMENSION « Cadre de vie et usages »

Le projet peut être positionné sur **l'engagement numéro 6** « travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain ».

Le projet répond pleinement à cet engagement par la reconstruction de la ville en son sein en lieu et place d'une friche industrielle.

Toujours dans cette dimension, le projet répond également à **l'engagement numéro 9** : mettre en œuvre une qualité urbaine paysagère et architecturale.

L'équipe s'est en effet attachée à respecter l'environnement général du futur quartier et à travailler les formes en réponse à celui-ci. Les gabarits proposés respectent les gabarits environnants et le projet transforme les contraintes altimétriques en une force d'aménagement.

Des ambiances sont créés : l'escalier, la cour, le jardin, la placette, le parc, ... et participent à la hiérarchisation des espaces tout en créant à la fois une promenade urbaine et un cœur de projet restant propice aux échanges et partages.



▪ DIMENSION « Développement territorial »

Le projet y contribue via l'**engagement numéro 12** « favoriser la diversité des fonctions et leurs proximités ».

Le programme permet en effet de disposer de plusieurs typologies de logement, de commerces de proximité, d'une maison de santé, de l'intégration du logement étudiant à proximité de la faculté et d'une pépinière d'entreprises.

Le zonage des bâtiments fait que l'on retrouve la pépinière d'entreprises, l'espace formation et la maison des étudiants (dont les logements) du côté de la rue de la Croix St Claude.

Les logements, dont les financements (locatif social et accession), se situent au cœur du futur quartier et on trouve enfin un ensemble de logements et de commerces en RDC à l'angle des rues du Maréchal Juin et St Antoine.

Ce zonage répond à un usage (orientation vers l'université ou vers des rues plus passantes), tout en permettant une mixité et une cohérence d'ensemble, une identité.



Le projet répond également à l'**engagement 14** « favoriser les modes actifs, le transport collectif et les offres alternatives de déplacement ».

Le schéma ci-contre illustre la volonté de minimiser la voiture « en surface » via les stationnements sur pilotis (la voiture reste peu présente sur l'espace public) permettant de créer des espaces de rencontre et de privilégier le déplacement piétonnier ou doux (rollers, vélo, ...) sur des espaces où la voiture est reléguée au second plan.

Dans le cadre de la réflexion générale sur l'aménagement du futur EcoQuartier, les cahiers des charges des différents lots imposeront, pour chaque lot, des places de stationnement dédiées au vélo en espaces sécurisés ainsi que des espaces pour la recharge des voitures électriques

Dans le cadre de l'**engagement numéro 15**, le projet favorisera la transition numérique vers la ville intelligente en intégrant une desserte via la fibre afin de faciliter les communications extérieurs/intérieurs avec le quartier et notamment avec les commerces et/ou l'espace santé.

Les bâtiments seront connectés via les suivis techniques des fluides permettant aux exploitants ou Maître d'Ouvrage de piloter aisément ces derniers.

← Circulation des véhicules
← Circulation douce (piéton/cycles en site propre)

▪ **DIMENSION « Environnement et climat »**

Le projet répond également à au moins 4 des 5 engagements relatifs cette dimension.

L'engagement numéro 17 visant la sobriété énergétique et la diversification des ressources sera traduit par un cahier des charges ambitieux en terme énergétiques. Cette ambition se retrouvera au travers des préconisations principalement axées sur la qualité d'isolation des bâtiments et sera couplée aux performances énergétiques des équipements techniques.

L'impossibilité de raccordement au réseau de chaleur sera contournée par la mise en place de chaufferie collective permettant une modification de la molécule de chauffe. De même il sera demandé aux preneurs de lots une étude ENR portant à minima sur la production d'eau chaude solaire et/ou la production d'électricité locale via des systèmes photovoltaïques.

A ce stade, nous anticiperons la RT 2020 en fixant la performance à minima sur un niveau E2C1 du label E+C- avec des variantes à prendre en compte sur ces niveaux en fonction de l'avancement des phases. Les avantages d'adosser la performance à ce label sont :

- Un référentiel commun de performance
- Une préfiguration dès maintenant de la future réglementation
- Une intégration de la performance en travaillant sur le bilan BEPOS, intégrant les consommations non reprises dans la RT 2012
- Un travail sur le poids carbone, non pas des consommations énergétiques mais du bâtiment.

Afin de répondre aux préoccupations de **l'engagement numéro 18** « limiter la production de déchets, valorisation du recyclage », nous travaillerons deux axes : le premier sur la gestion des déchets de chantier en imposant une charte chantier propre (taux de valorisation des déchets de chantier, le recours systématique au calepinage, minimiser les déblais/remblais, etc ...).

Le second axe de travail concerne la gestion des déchets d'activités et notamment l'obligation de réaliser une étude déchets afin de dimensionner correctement les locaux déchets en fonction des consignes de collecte de la collectivité.

En phase conception, nous verrons avec la collectivité le bien-fondé de la mise en place de colonnes d'apports volontaires (PAV), enterrées ou non, mais principalement sur l'espace public. En effet, le souhait assumé, de rejeter le stationnement non visible en surface laisse peu de possibilité aux camions de collecte de pénétrer sur le site (absence d'aire de retournement, gabarits inadaptés).

▪ **DIMENSION « Environnement et climat »**

Engagement numéro 19 : préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe.

Les économies d'eau potable feront partie intégrante des contraintes reprises dans les cahiers des charges avec des préconisations quant aux systèmes hydro économes.

Concernant les eaux pluviales, deux approches parallèles seront faites, elles seront dépendantes des résultats des études complémentaires dont la détermination du coefficient d'infiltration des eaux :

- Imposer une gestion à la parcelle des eaux pluviales des lots avec en priorité une limitation des rejets aux espaces publics du site et une limitation des rejets au réseau public communautaire.
- Une gestion *in situ* des espaces publics de la parcelle. En première approche, l'eau ne sera pas identifiable en tant qu'élément visuel de l'aménagement (infiltration sous piétonniers). Cependant, après compléments d'étude, il est envisageable d'utiliser l'aire de jeux comme bassin sec pour des événements exceptionnels.

Cette gestion permettra *in fine* de raccrocher l'**engagement numéro 16** (un urbanisme anticipant les changements climatiques).

Engagement numéro 20 : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels. De fait, de par la reconstruction *in situ*, l'impact sur les sols est minimisé. Un travail sera fait sur les essences végétales proposées dans les aménagements avec pour objectifs de favoriser la biodiversité tout en respectant les essences locales et les contraintes d'un faible entretien.

Le projet que nous avons imaginé répond aux objectifs d'un projet urbain tel que défini par la Communauté d'Agglomération, il contribue à :

- La redynamisation du quartier, via sa programmation et l'« effacement » de l'ancienne friche urbaine.
- Renforcer le quartier en tant que lieu de vie et son articulation avec le campus universitaire, en proposant une mixité fonctionnelle logement/services/commerces.
- Compléter la structure urbaine du quartier, en la respectant, notamment au regard de ses gabarits mesurés.
- Intégrer la requalification urbaine des espaces publics, en intégrant une hiérarchisation des déplacements, des stationnements et en remettant le piéton au cœur de l'espace, du quartier.
- Tourner ce dernier vers le concept de ville durable, via des bâtiments faibles consommateurs d'énergie, connectés pour en maîtriser la gestion ...

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
FRICHE DU MARECHAL JUIN**

B. MEMOIRE ORGANISATIONNEL ET METHODOLOGIQUE

- **MODALITES DE PILOTAGE DE LA MISSION**
- **PHASAGE DE L'OPERATION**

NOTE METHODOLOGIQUE

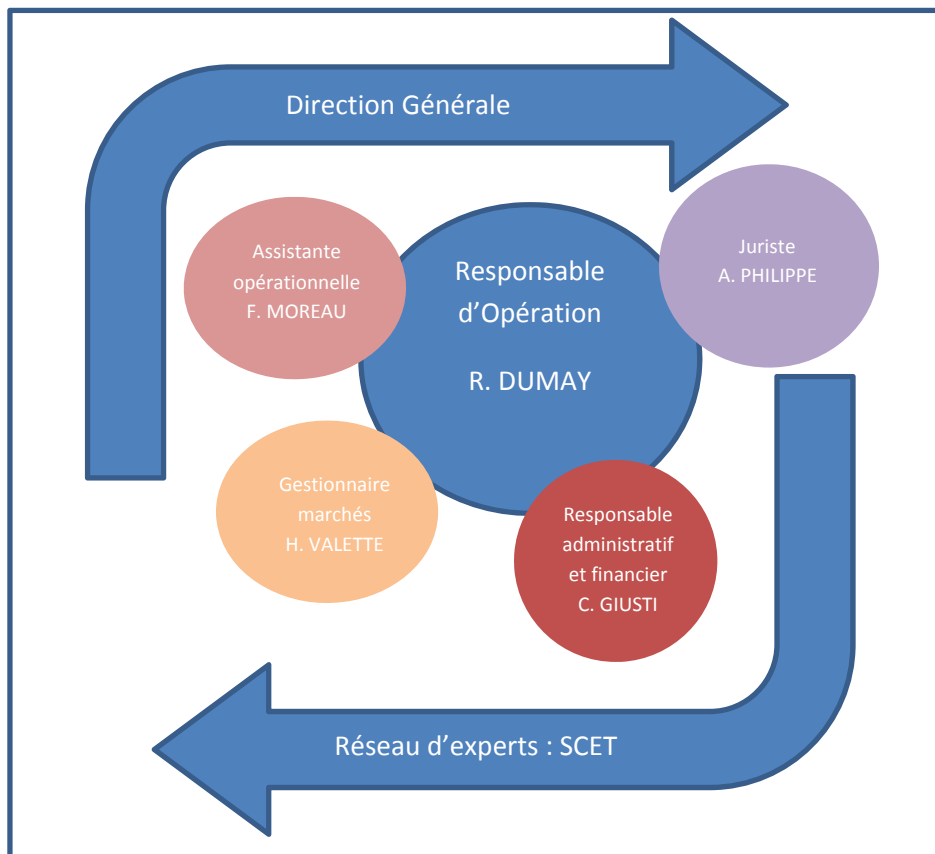
MODALITE DE PILOTAGE DE LA MISSION

Rappel de l'équipe projet :

L'aménageur, dans le cadre de la conduite de l'opération qui lui est confiée, joue un rôle d'ensembliser des différents acteurs impliquant une réelle capacité à agir ensemble dans toutes les composantes de l'opération.

La SEDA dispose de l'ensemble des moyens humains propres à assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations de requalification de friches industrielles.

L'organigramme ci-dessous présente l'équipe de projet de la SEDA, soutenue par un réseau d'experts, constituée en vue d'assurer le suivi de l'opération de la Friche du Maréchal Juin.



Le responsable d'opérations dédié à cette opération sera le pivot de celle-ci en étant le garant de son portage opérationnel dans toutes ses composantes. Ainsi il donne l'impulsion générale, s'assure de l'application des orientations stratégiques définies en partenariat avec le concédant, veille au respect des engagements contractuels tant avec le concédant qu'avec les tiers intervenants dans la réalisation de l'opération, il guide l'action de l'ensemble des acteurs (tant externes qu'internes) en impulsant le déploiement de l'opération dans toutes ses dimensions.

Il joue au sein de l'équipe dédiée un rôle centralisateur et il est pour le concédant, le référent unique, le correspondant privilégié, afin de centraliser les informations et de faciliter les échanges.

En interne, il assure la coordination des autres membres de l'équipe et utilise toutes les ressources nécessaires au bon déroulement de l'opération en fonction des besoins,

Ainsi :

- **L'assistante opérationnelle** appuie le responsable d'opérations dans la gestion administrative de l'opération et constitue un relais entre le concédant, les intervenants extérieurs et le responsable d'opérations,
- **La gestionnaire marchés** assure un support technique quant aux procédures de contractualisations avec les tiers (pour les marchés de travaux, études...), dans le déroulement administratif des marchés (contrôle de légalité, notification, délais, garanties, réception, réserves, ordres de services), dans leur suivi financier (prix, cautions, cessions de créances, avances, pénalités), dans la validation des décomptes de paiement avant règlement, dans le contrôle du décompte général. Ainsi, elle participe au montage et à la mise au point des différents marchés nécessaires à la réalisation de l'opération (travaux, assurances opérations, études, ensembliers, fournitures), elle participe aux côtés du responsable d'opérations au choix des modalités de consultations des prestataires, rédige les pièces des dossiers de consultations, les avis de publicité, les fait publier dans les supports ad hoc, et de manière générale contrôle le bon déroulement de l'ensemble de la consultation jusqu'à la remise des offres, formalise les procès-verbaux de commissions d'appels d'offres, conçoit et remplit les tableaux d'analyses...
- **Le responsable administratif et financier** met en place les moyens de financement nécessaires au bon déroulement de l'opération : emprunts, découverts de trésorerie. Il sollicite le cas échéant les participations financières et les appels de fonds, participe, chaque année, au côté du responsable d'opérations à la révision du bilan de l'opération. Il apporte son éclairage sur toutes les questions comptables, fiscales pouvant se poser dans le déroulé de l'opération.
- **La juriste** élabore les contrats, assure une mission de conseil auprès du responsable d'opérations relative aux différentes procédures d'urbanisme et d'expropriation, procédures liées au droit de l'environnement. Elle assiste le responsable d'opérations dans les contentieux et assure le lien entre les juristes spécialisés et conseils (avocats, assureurs...).

La SEDA, une SEM du Réseau SCET

La SEDA dispose d'un contrat de Réseau avec la SCET, filiale de la CDC, qui scelle son adhésion au Réseau et qui s'inscrit dans une démarche de co-développement.

Ce contrat de Réseau permet à la Société d'accéder à toutes les compétences et expertises de la SCET et à toutes les expériences des 230 sociétés qui composent le Réseau SCET.

La SCET, acteur du développement local depuis plus de 60 ans, anime le Réseau. Elle permet à l'ensemble des SEM qui le composent de mettre en commun leurs savoirs, leurs savoir-faire et leurs pratiques professionnelles, et d'échanger leurs nombreuses expériences dans les domaines de l'immobilier, de l'aménagement, du renouvellement urbain, de la construction et de la gestion d'équipements et de services publics locaux.

Le Réseau repose sur **une communauté de valeurs et de compétences** permettant aux SEM d'œuvrer au service des collectivités territoriales et des acteurs du développement local avec une constance de qualité et de sécurité des prestations fournies.

Il contribue **au renforcement des compétences des collaborateurs des SEM**, compétences orientées vers la réalisation des projets de la Société, notamment dans les domaines juridiques, de gestion et de contrôle des marchés, de gestion des risques, et dans le montage et la gestion de projets.

La SEDA participe à l'animation du Réseau, notamment dans le cadre de l'ensemble des rencontres organisées par la SCET et contribue ainsi à la valorisation des projets du territoire sur lequel elle intervient et à la reconnaissance de son expertise.

Ses collaborateurs peuvent ainsi confronter leurs propres expériences et échanger avec d'autres SEM qui ont déjà réalisé une opération de même type.

La SEDA et les apports du Réseau SCET

La SEDA accède à l'ensemble des produits diffusés par la SCET dans le cadre du portail réseau SCET.

Elle bénéficie ainsi de la qualité des documents élaborés par des spécialistes, utilisés par de nombreux collaborateurs et mis à jour quotidiennement grâce à la veille assurée par les consultants de la SCET. La mise à disposition de ces documents assure une véritable sécurité et un gain de temps pour chaque utilisateur. Il s'agit notamment des « Documents-types », des « Guides méthodologiques » et des diverses « Publications ».

La SEDA bénéficie des expertises des spécialistes de la SCET qui se consacrent à plein temps à leur matière en l'enrichissant des expériences et des savoir-faire des SEM du réseau.

C'est particulièrement vrai en matière juridique et fiscale, gestion et revue de projet et gestion de société. L'existence de « Flashs » diffusés dès la parution des nouveaux textes, la publication de dossiers et guides et les interventions des consultants de la SCET dans le cadre des rencontres, permettent la diffusion la plus large des expertises des collaborateurs de la SCET.

La SEDA a accès à des documents d'analyse, tant en ce qui concerne le fonctionnement des SEM que le suivi des opérations, réalisés à partir des différents observatoires alimentés par la SCET.

La SEDA peut ainsi comparer ses performances par rapport à des sociétés de même nature, développant des activités similaires dans un environnement semblable.

La SEDA bénéficie des actions groupées, engagées par la SCET au profit de l'ensemble des SEM du Réseau.

La recherche et l'analyse d'outils, notamment informatiques, assurées par la SCET permettent aux SEM du Réseau de réaliser un gain de temps, d'accéder à des produits pour la meilleure valeur économique et d'être assurées du choix le plus adapté à leurs besoins. C'est le cas notamment pour les outils de gestion d'opération, de plateforme de dématérialisation ou encore d'archivage électronique.

Suivi et coordination des acteurs de l'opération pour la réalisation du programme d'équipements et de constructions :

Gestion des intervenants opérationnels directs

Le responsable d'opérations organise l'intervention de tous les acteurs (maîtrise d'œuvre, bureaux d'études spécifiques, géomètres, contrôleur technique, coordonnateur SPS, entreprises, commerciaux etc...) en anticipant leurs interventions programmées selon les objectifs de réalisation du calendrier prévisionnel global de l'opération d'aménagement.

Les contrats qui leur sont confiés sont établis en fonction des seuils de procédures propres à chaque contrat, conformément aux dispositions applicables aux pouvoirs adjudicateurs conformément à la législation en vigueur.

Pour les contrats nécessitant un passage devant la commission de la SEDA, la Collectivité sera associée aux différentes sessions avec voix consultative ou avec voix délibérative au sein du jury du Concessionnaire.

Les contrats d'études et de travaux prendront en compte les différentes phases que la SEDA proposera à la Collectivité.

Le projet d'espace public devant être défini dans le cadre de la présente offre, la SEDA a contracté avec **l'équipe de maîtrise d'œuvre TESSON / HEXA / MV2** afin de concevoir et suivre la réalisation de ce projet dans le cas où notre offre serait retenue.

Cette équipe est composée de 3 membres, aux compétences bien spécifiques ce qui facilite une organisation simple pour le travail à effectuer :

- Le mandataire, **Cabinet TESSON**, possède les compétences en URBANISME, PAYSAGE, INGENIERIE VRD, il aura donc en charge SEUL les missions de maîtrise d'œuvre.
- L'architecte **MV2 Architecte** interviendra comme architecte conseil en phase conception.
- Le bureau d'études **HEXA Ingénierie** s'occupera du volet environnemental avec l'établissement d'une note d'intention en matière de développement durable, de troisième révolution industrielle et d'objectifs de performance énergétique, répondant au concept de ville durable.

Cette équipe a notamment été chargée de rédiger, sous le contrôle du responsable d'opérations, le mémoire d'orientation et de faisabilité du projet.

Gestion des tiers extérieurs

A ce titre, sont notamment concernés tous les concessionnaires concernés par l'opération. Les contrats et commandes que leur passera la SEDA au titre de ses aménagements seront établis conformément aux dispositions contractuelles qui les lient pour chacun d'entre eux et de façon prioritaire, à la Collectivité ou à l'organe concédant.

Dans le cas où des engagements de travaux (entrant dans le périmètre d'intervention de la SEDA pour la réalisation de cette opération) induiraient pour le concessionnaire concerné des remises aux normes ou des modernisations de réseaux ou des ouvrages de renforcements externes au périmètre précité, la SEDA fera préalablement chiffrer toutes les options possibles qu'elle soumettra à la Collectivité en présence du concessionnaire.

Gestion des constructeurs

La SEDA veillera à ce que les engagements contractuels fixés dans les promesses de ventes, les actes notariés et les Cahiers des Charges soient bien respectés par les acquéreurs de charges foncières à savoir :

- respect du programme (typologie de logement et surface de plancher),
- respect de la qualité architecturale du projet de construction en lien avec l'architecte conseil de la zone désigné par l'aménageur qui émettra un avis sur les permis de construire,
- levée des conditions suspensives dans les délais fixés : obtention des prêts bancaires le cas échéant, engagement des études, dépôt du permis de construire, pré-commercialisation, engagement et achèvement des travaux,
- respect des travaux d'aménagement réalisés par l'aménageur : état des lieux contradictoire avant et après travaux de l'acquéreur.
- Accompagnement du service instructeur sur la conformité des projets avec les permis de construire délivrés.

Gouvernance avec la Collectivité :

Le contrat de concession précise clairement les obligations de la SEDA envers la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois dans le cadre de la réalisation des différentes tâches du contrat :

- Article 2 : le suivi des études et procédures d'urbanisme, les modalités d'acquisition et de libération des terrains et immeubles, l'aménagement de la zone, la commercialisation des terrains et des logements construits ainsi que la conduite et la gestion de l'opération.
- Article 8 : la présentation des avant-projets et projets d'exécution.

- Article 9 : les modalités de passation des marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux.
- Article 10 : l'exécution des travaux
- Article 14 : les modalités de cession des terrains.
- Article 20 : la comptabilité et le compte-rendu annuel à la collectivité.

Dans le cadre de ses engagements, et afin de tenir informée la collectivité en permanence, la SEDA organisera, selon les besoins, des comités de pilotages et techniques réguliers.

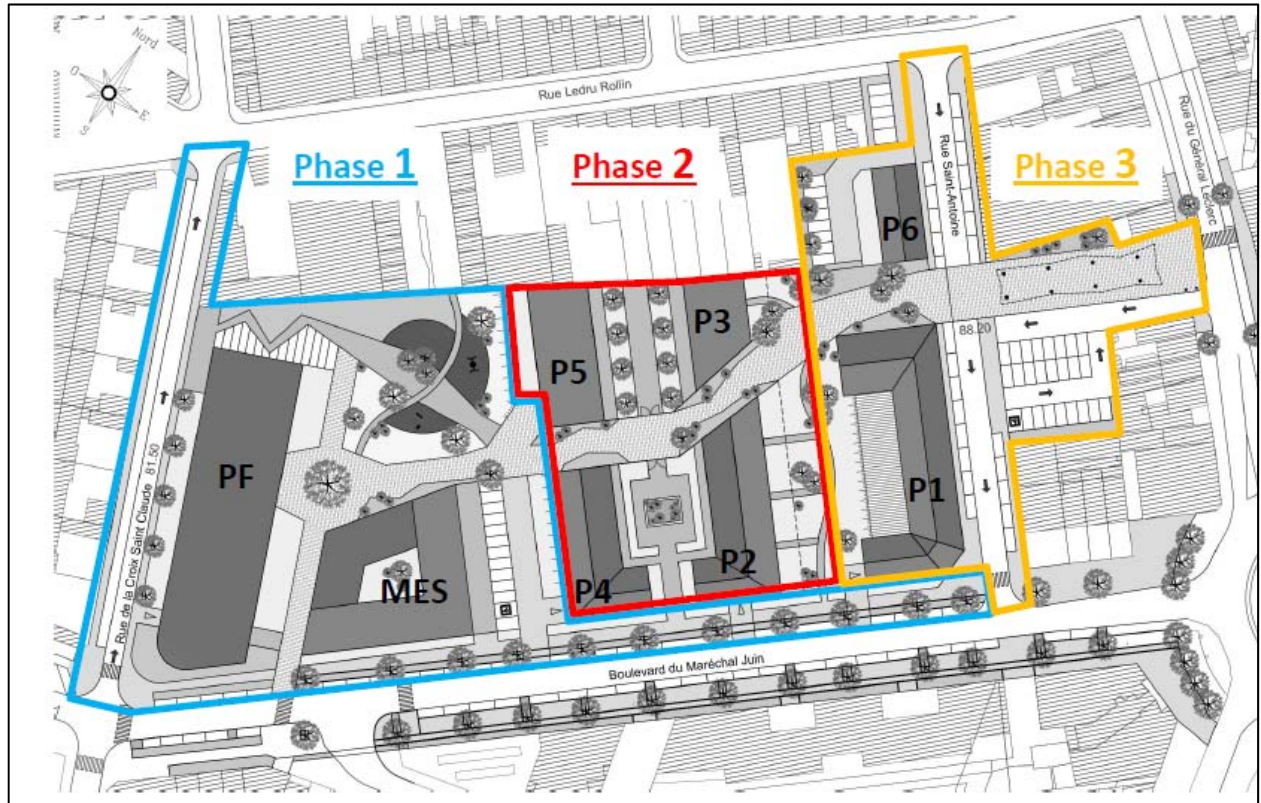
Ces réunions auront pour objet :

- de présenter les actions mises en place par la SEDA conformément à l'application du programme de l'opération,
- de solliciter des validations, de confirmer ou d'actualiser les orientations et priorités de la Collectivité,
- de tenir compte d'évènements ou de situations inopinées éventuelles pouvant impacter le calendrier et le budget global.
- de vérifier la bonne implication de tous les intervenants contractuels.

Pourront y être associés la maîtrise d'œuvre, les entreprises, les concessionnaires, selon le contenu des ordres du jour.

PHASAGE DE L'OPERATION

Le phasage de l'opération en 3 phases distinctes permettra de lisser les dépenses dans le temps tout en affichant **les objectifs opérationnels suivants** :



Phase 1 : 2019 - 2023

- Traitement des 2 façades principales de l'opération (Bvd Mal Juin et Rue Croix St Claude).
- Aménagement d'une partie du cœur d'îlot afin d'accompagner la construction de la pépinière et du bâtiment tertiaire.
- Aménagement du parking public afin d'accompagner la résidence étudiante et la maison de santé.
- Commercialisation de la charge foncière des produits des logements privés (promotion).

Cette phase matérialisera la volonté de la collectivité de procéder au renouveau du quartier et devrait constituer l'effet levier nécessaire à l'intervention des opérateurs privés.

Phase 2 : 2021 - 2024

- Poursuite des aménagements de cœur d'îlot.
- Compte tenu du marché local, une attention particulière sera apportée sur le cadencement des 2 opérations d'accession en promotion libre (P3-P5 et P4) afin que chaque opérateur puisse effectuer la commercialisation de son programme sans entrer en concurrence avec d'autres programmes de logements.
- La commercialisation du programme d'accession sociale (P2) devra impérativement intervenir après les programmes d'accession libre afin de ne pas marquer l'identité du secteur et prendre ainsi le risque de freiner la commercialisation de ces derniers.

Phase 3 : 2023 - 2026

- Achèvement des aménagements de cœur d'îlot et traitement du secteur St Antoine/rue du Gal Leclerc.
- Il est proposé de commercialiser le programme de logements intermédiaires (P6) dans un premier temps et ensuite finir par le logement social (P1) et les surfaces commerciales au rdc, qui bénéficieront alors d'un secteur totalement réaménagé et valorisé.

Le planning de la présente offre reprend en détail la stratégie exposée ci-dessus.

Annexe 9 : Mémoire sur les modalités envisagées de financement de l'opération

CONCESSION D'AMENAGEMENT

FRICHE DU MARECHAL JUIN

C. MEMOIRE SUR LES MODALITES ENVISAGEES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

- **MODALITES D'APPORT DES TERRAINS**
- **ESTIMATION DES COUTS**
- **METHODE D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR**
- **EVALUATION DES FRAIS FINANCIERS**
- **STRATEGIE DE MAITRISE DES COUTS**
- **STRATEGIE DE PRIX DE CESSION ET DE COMMERCIALISATION**
- **STRATEGIE D'OBTENTION DE SUBVENTION**
- **PARTICIPATION DE LA VILLE DE SAINT QUENTIN**

MODALITES D'APPORT DES TERRAINS

Afin d'éviter les flux financiers et d'accroître la participation financière de la collectivité, il est proposé de transférer à l'Aménageur la propriété des terrains d'assiette de l'opération (BZ 260 et 413) dans le cadre d'actes notariés d'apport en nature.

La Ville devra opérer la désaffectation et le déclassement du square St Claude.

Les emprises foncières aménagées destinées à être incorporées dans le domaine public de la Collectivité lui seront, dès leur achèvement, rétrocédées à l'euro symbolique.

ESTIMATION DES COUTS

Remise en état des terrains :

Une ARR a été réalisée en 2015 par la Communauté d'Agglomération et a conclu que compte tenu de la présence de benzo(a)pyrène, il était nécessaire de mettre en place un plan de gestion afin de rendre le site compatible aux usages de logements et de bureaux prévus par le projet.

Dans la mesure où les travaux de démolition menés par la CASQ n'ont pas fait l'objet d'un plan de gestion, il convient de reprendre la procédure. Une étude de sol sera effectuée sur le site afin d'établir l'Analyse des Risques Résiduels en conformité avec les usages prévus sur le site et le cas échéant la mise en place d'un plan de gestion des éventuels polluants. La remise en état des terrains a été évaluée à 201 310 € H.T. Soit 10€/m² de la surface totale de l'opération.

Fouilles archéologiques :

La DRAC par courrier en date du 30/08/2016 a indiqué que le terrain était situé dans un secteur archéologique sensible (voie romaine et nécropole gallo-romaine et mérovingienne).

Une provision de 200 000 € H.T. a été prévue sur ce poste.

Travaux d'infrastructure :

Le bilan financier reprend en détail les ratios appliqués selon les différents secteurs à aménager. Les 1 642 800 € prévus pour aménager 12 150 m² d'espaces publics correspondent à un ratio de 135 €/m² qui nous semblent cohérent pour les aménagements prévus.

Travaux de superstructure (pépinière, incubateur, bâtiment tertiaire, formation) :

Le coût de travaux de 1 600 € HT/m² de Sdp correspond à l'objectif de bâtiment tertiaire passif fixé par la Collectivité .

Les postes de dépenses présentés au bilan ont été estimés selon notre retour d'expérience sur des opérations similaires et seront ajustés lors de la mise en place des contrats dans le cadre des procédures de consultations qui nous sont juridiquement imposées.

METHODE D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

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

Pour les tâches d'études générales, les tâches administratives, les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement **d'infrastructure**, la rémunération est fixée à :

- Un forfait de 50 000 € cadencé ainsi : 25 000 € sur les années 2019 et 2020.
- Une rémunération proportionnelle au taux de 5 % des dépenses constatées (hors acquisition et rémunération du concessionnaire et hors travaux de superstructure).

Pour les tâches d'études, les tâches administratives, les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux de **superstructure**, la rémunération est fixée à 4 % des dépenses hors taxes de superstructure.

Pour les tâches liées à la commercialisation, la rémunération sera fixée à 5% du montant hors taxes des actes de cessions.

Une rémunération forfaitaire de 20 000 € est prévue en fin d'opération afin de couvrir les frais de liquidation de l'opération.

EVALUATION DES FRAIS FINANCIERS

Afin d'optimiser les frais financiers, l'aménageur propose d'agir sur deux volets :

- **Le volet fiscal**, consistant à analyser et à qualifier la participation de la collectivité de façon à ne pas faire supporter de la TVA à des sommes pouvant en être exonérées. Ainsi la proposition présentée envisage de qualifier la participation de la collectivité d'un point de vue fiscal :
 - o une participation au financement des équipements publics (voiries, bassin...), participation soumise à la TVA mais éligible au FCTVA dans les comptes de la collectivité,
 - o une participation permettant d'équilibrer les recettes en fonction des dépenses, et variable en fonction de l'évolution du budget des dépenses et des recettes constatées, cette participation n'étant pas soumise à la TVA.

- **Le volet financier**, consistant à rechercher les sources de financement les plus adéquates pour limiter les frais financiers :
 - o recours au découvert bancaire autorisé,
 - o recours à l'emprunt court ou moyen terme,
 - o recours à des appels de participations de la collectivité selon un rythme différent chaque année de façon à minorer les besoins de financement externes. Les participations de la Collectivité sont proposées selon un cadencement permettant d'optimiser les frais financiers supportés par l'opération dans les comptes de l'aménageur, en fonction des besoins de trésorerie tels que le fait apparaître le plan de trésorerie prévisionnel présenté. Ce cadencement sera déterminé dans le contrat de concession et sera revu annuellement lors de la présentation du Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) afin d'être ajusté au plus juste des besoins de financement.

Ces propositions permettent d'optimiser les frais financiers dans le bilan de la concession confiée à l'aménageur. Elles seront à ajuster en fonction des disponibilités financières de la collectivité.

STRATEGIE DE MAITRISE DES COÛTS

Maîtrise des coûts :

Le traité de concession permet à la collectivité d'exercer **un contrôle** sur la réalisation de son opération d'aménagement par le concessionnaire.

Ce contrôle technique, financier et comptable se traduit par la production, chaque année, d'un compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) devant comprendre obligatoirement :

- Un bilan financier prévisionnel actualisé.
- Un plan de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières.

Cette obligation implique donc que la collectivité exerce un véritable contrôle sur l'avancée de la mission et la maîtrise des coûts. Ce contrôle n'est pas dénué de portée dans la mesure où l'organe délibérant de la collectivité concédante doit approuver chaque année ce CRAC. Si celle-ci estime que l'aménageur a failli à ses obligations contractuelles et n'aurait pas respecté le programme ou les engagements financiers, elle peut donc acter ce désaccord et bloquer la réalisation de l'opération en n'approuvant pas le CRAC.

Par ailleurs en ce qui concerne la maîtrise des coûts en phase travaux, nous apportons les garanties suivantes dans notre réponse :

- La mise en œuvre des procédures de consultation juridiquement requises pour la passation des différents marchés.
- La gestion desdits marchés avec la mise en place de pénalités à charge des signataires (maîtrise d'œuvre, entreprises...) et la possibilité de résilier le marché d'une entreprise et de faire exécuter la prestation par une autre entreprise aux frais et risques de la première.

Aléas :

Des aléas ont été prévus au bilan financier prévisionnel : 12 % sur le coût des travaux d'aménagement et de superstructure. Ces aléas pourront être ajustés à la hausse ou à la baisse à la suite de la consultation des entreprises de travaux.

Analyse des risques :

Le risque économique supporté par le concédant s'entend comme celui résultant du dossier remis lors de la consultation, du programme de l'opération ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat et hors le cas de la survenance d'un événement ressortant de la théorie de l'imprévision.

En conséquence, il est proposé de préciser, dans un tableau de définition des risques annexé au contrat, les événements dont la survenance impliquerait nécessairement un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat.

Après que les parties aient vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...,) cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation de la collectivité à l'opération d'aménagement, par voie d'avenant.

Le dit avenant ne pourra toutefois pas modifier de façon substantielle un élément essentiel de la concession d'aménagement.

STRATEGIE DE PRIX DE CESSION ET DE COMMERCIALISATION

Prix de cession :

Charge foncière accession libre :

Une étude de marché a été réalisée par le bureau d'étude Adéquation en juin 2017 dans le cadre de la mise en place d'une opération de promotion immobilière en centre-ville. Il y est préconisé de privilégier une petite opération de 30 logements maximum à des prix de vente autour de 2 300 €/m² avec la répartition suivante : T2 (35%), T3 (55%) et T4 (10%).

Toujours selon Adéquation, dans le collectif ancien, le cœur de l'offre correspond à des T3 dont les prix de vente varient entre 1 050 et 1 150 €/m².

Le prix de 2 300 €/m² proposé par Adéquation, correspond au double des prix constatés dans le collectif ancien et nous semble peu réaliste.

Suite à un échange avec l'agence Century 21 située rue du Général Leclerc, il ressort que dans le cadre d'un quartier à l'image rénovée des petits programmes de logements (20 maxi) pourraient être envisagés à des prix avoisinants les 2 000 €/m².

Le document programme transmis dans le cadre de la présente consultation indique (p31) que l'opération est située dans la bande de 300 m d'un quartier prioritaire NPNRU et que l'éligibilité des programmes de logements neufs au taux de TVA réduit apparaît acquise.

Au regard de ces éléments de contexte et du bilan de promoteur théorique présenté ci-dessous, la charge foncière maximum que pourra supporter un promoteur, dont le bilan de promotion aura été établi sur la base d'un prix de vente de 2 000 € T.T.C/m² et d'un coût de construction d'environ 1 248 €/m² de Sdp, ne devra pas excéder 7,5% du prix de revient soit 120 €HT /m² de Sdp. Nous attirons l'attention sur le faible niveau de marge (2%) qui nécessitera de trouver des opérateurs dont la motivation repose principalement sur l'accompagnement de la Collectivité au renouveau du quartier.

Bilan promoteur théorique permettant de définir la charge foncière admissible		
P3/P5		
	Nombre de logements :	20
	Dépenses HT	2 589 573
	Sdp :	1 608
	Coût travaux (€/m ² de Sdp) :	1 248
	Travaux : 77,5%	2 006 919
	Honoraires et frais d'études : 13,0%	336 645
	Marge : 2,0%	51 791
	Charge foncière : 7,5%	194 218
	Charge foncière en €HT/ m ² de Sdp :	120
	Recettes HT	
	SHAB (Tx de rdt de 0,85) :	1 366
	2 000 € TTC/m ² (TVA à taux réduit 5,5%) :	2 589 573

Charge foncière du logement social (locatif, intermédiaire et accession) :

Par retour de mail en date du 08/10, l'OPAL nous a confirmé que la charge foncière admissible pouvait être évaluée à 80 €H.T./m² de Sdp selon le montage prévu.

Ils nous ont également fait part de leur intérêt pour ce programme, que cela soit sur du logement en résidence service (avec un gestionnaire à identifier) ou pour du locatif social voire intermédiaire (PLS).

Commercialisation :

L'aménageur établira un plan de communication en lien avec la Collectivité afin de s'assurer de la cohérence de sa propre communication avec celle de la Communauté d'Agglomération :

Elaboration des outils de communication et de commercialisation :

- Réalisation d'une plaquette.
- Réalisation et pose de panneaux de commercialisation sur le site.
- Réalisation des dossiers techniques (plan des terrains, plan de recollement, règlement de la zone, cahier des charges de cession des terrains, promesse de vente type, étude générale de sol, servitudes éventuelles...).
- Mise en ligne de l'opération sur le site de la SEDA.
- Fourniture des plans, information, photos,... aux différentes structures locales ou départementales pouvant assurer la promotion de l'opération.
- Articles de presse.
- Mise en place d'appels à projets promoteurs afin de diversifier les programmes.
- Appel à des professionnels de l'immobilier pour la commercialisation des programmes de logements.

Les contacts : valider leur intérêt.

- Programme envisagé.
- Contraintes techniques particulières
- Besoins en réseaux.
- Calendrier prévisionnel / enveloppe financière prévue.
- Valider la capacité à faire.
- Vérifier la solidité financière (historique / K bis / statuts et répartition du capital social / liasse fiscale des 3 derniers exercices).
- Recueillir l'accord de la Communauté d'Agglomération.

Le montage : figer le cadre.

- Définir les contours de l'opération (programme, surface de plancher, prix).
- Transmettre les documents techniques : règlement, étude des sols, plans des réseaux, servitudes....
- Signer la promesse synallagmatique de vente et suivi du bon déroulement du projet :
 - Choix des prestataires techniques le cas échéant : bureau d'études, coordinateur SPS...
 - Obtention des autorisations administratives nécessaires (PC).
 - Suivi de la pré-commercialisation des programmes en accession.
 - Obtention des financements.
 - Signer l'acte authentique et lancement des travaux.
 - Assistance de la Collectivité pour constater la conformité des travaux.

STRATEGIE D'OBTENTION DE SUBVENTION

Afin de travailler à l'optimisation du subventionnement, il est proposé au concédant qu'un comité technique spécifique soit organisé sur les subventions qui comprendra notamment les services de l'agglomération ainsi que les représentants des financeurs potentiels (Europe, Etat, Région). La SEDA se chargera d'animer ces comités techniques et de produire les éléments nécessaires à l'élaboration et à l'instruction des dossiers de demande de subventions. La SEDA aura également en charge de suivre et formaliser la justification des dépenses (dans le respect des délais et assiettes) permettant aux financeurs de verser les participations attendues.

Suivant la demande du concédant lors de la séance de négociation 4,35 M € H.T. de subventions ont été intégrées au bilan

La ventilation proposée est la suivante :

Ventilation Subv (Etat, Région, Ademe....)	Infrastructure	Pépière	Formation	Total
Assiettes	2 020 332 €	4 455 266 €	4 455 266 €	10 930 864
%	18%	41%	41%	100%
Subventions	804 003	1 772 999	1 772 999	4 350 000
Infrastructures :				
Assiette :	2 020 332 €			
1-piétonnier et stat public rue de la Croix St Claude	120 000 €			
1bis-prov réfection section de rue de la Croix St Claude	208 000 €			
1ter - forfait éclairage rue Croix St Claude	100 000 €			
2-traverse centrale	261 000 €			
3-piétonnier définitif boulevard du maréchal Juin	270 000 €			
4-square nord-ouest	78 000 €			
5-réfection rue Saint-Antoine	208 000 €			
6-réfection qualitative parking St Antoine - Leclerc	120 000 €			
6 Bis - option halle couverte	120 000 €			
ii-voie transversale sud-est	43 800 €			
Prov renforcement de réseaux, transfo, dévoiements	70 000 €			
Parking personnel MSP	44 000 €			
Aléas, actualisation et avenant	197 136 €			
Maîtrise d'œuvre, CSPPS, CT, etc.	143 597 €			
CSPPS, CT, etc.	36 799 €			
Subvention :	804 003 €	40%		
Participation CASQ à hauteur de 20% :	243 266 €	12%		
Participation Ville à hauteur de 80% :	973 064 €	48%		
Pépière :				
Assiettes :	4 455 266 €			
Travaux de construction	2 803 200 €			
Travaux stationnement en sous-sol	525 600 €			
Aléas et actualisation	399 456 €			
Frais divers, frais de raccordement, constat, taxe d'aménagement, indemnité de concours.....	205 054 €			
Maîtrise d'œuvre, CSPPS, CT, etc.	410 108 €			
Assurance (DO, TRC, CNR)	111 848 €			
Subvention :	1 772 999 €	40%		
Participation CASQ :	2 682 267 €	60%		
Formation :				
Assiettes :	4 455 266 €			
Travaux de construction	2 803 200 €			
Travaux stationnement en sous-sol	525 600 €			
Aléas et actualisation	399 456 €			
Frais divers, frais de raccordement, constat, taxe d'aménagement, indemnité de concours.....	205 054 €			
Maîtrise d'œuvre, CSPPS, CT, etc.	410 108 €			
Assurance (DO, TRC, CNR)	111 848 €			
Subvention :	1 772 999 €	40%		
Participation CASQ :	2 682 267 €	60%		

PARTICIPATION DE LA VILLE DE SAINT QUENTIN

Comme convenu lors de la phase de négociation, une hypothèse de participation de la Ville de Saint-Quentin a été provisionnée. Cette hypothèse repose sur le principe d'une participation aux équipements publics d'infrastructures de la Ville de Saint-Quentin à hauteur de 80% du coût complet (et 20% pour la CASQ) des équipements d'infrastructures

Des subventions étant prévues sur ces équipements publics, le montant de cette participation prend donc en compte le reste à charge après subventions (cf ci-dessus).

**Annexe 10 : Délibération (copie de la délibération devenue exécutoire) du
Conseil Communautaire de l'Agglomération du Saint-Quentinois approuvant la
signature du présent contrat**

CONCESSION D'AMENAGEMENT - ANALYSE DE L'OFFRE FINALE

JEUDI 13 DECEMBRE 2018

A - Identification du pouvoir adjudicateur

Désignation du pouvoir adjudicateur

Agglomération du Saint-Quentinois
58 Bd Victor Hugo
BP 80352
02108 SAINT QUENTIN CEDEX

Tél : 03.23.06.90.83

Courriel : marchespublics.agglo@casq.fr

Adresse internet : <http://www.agglo-saintquentinois.fr>

Adresse internet du profil d'acheteur : <http://ville-saintquentin.marcoweb.fr>

B - Objet de la consultation

Objet du marché

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA FRICHE DU MARECHAL JUIN A SAINT-QUENTIN

Procédure de passation

L'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du Décret N° 2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession, et suivant les articles L.300-4, L.300-5, R.300-4 A R.300-7, R.300-9 du Code De l'Urbanisme pour la réalisation d'une opération d'aménagement

C - Déroulement de la consultation

Date et heure limites de réception des offres

Mercredi 5 décembre 2018 à 17:00

D - Nombre de plis reçus

Dans les délais : 1

Hors délais : 0

E - Membres de la commission

Membres à voix délibératives	
Monsieur Jean-Michel BERTONNET Vice-Président	Présent
Madame Monique BRY Conseiller Communautaire	Présente
Monsieur Freddy GRZEZICZAK Vice-Président	Excusé
Madame Frédérique MACAREZ Vice-Présidente	Présente

Monsieur Christian MOIRET Vice-Président	Excusé
Madame Agnès POTEL Vice-Président	Excusée
Monsieur Alain RACHESBOEUF Conseiller Communautaire	Excusé
Madame Sylvie ROBERT Conseiller Communautaire	Excusé
Monsieur Thomas DUDEBOUT Conseiller Communautaire	Présent
Membres à voix consultatives	
Madame Sylvia DESSON Directeur des Finances et de l'Achat Public	Présente
Madame Nathalie CHARLET Instructeur des Marchés Publics	Présente
Madame Karine ABRASSART Directeur de l'Aménagement et du Développement des Territoires	Présente
Madame Caroline SANTAMARIA Chargé de mission Aménagement et du Développement des Territoires	Présente
Monsieur Erwan RONCIN Représentant l'AMO « Une Fabrique en Ville »	Présent


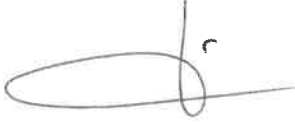
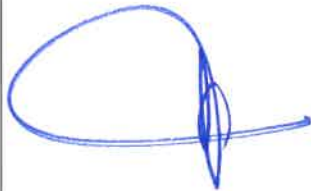
F - Analyse des offres

Ordre	Dépôt(s)	Nom et adresse du candidat
1	1	<p style="text-align: center;">SEDA Pôle d'activités du Griffon 10 rue Pierre-Gilles de Gennes CS 10658 02007 LAON CEDEX</p>

Le rapport d'analyse de l'offre finale, annexé au présent rapport, est présenté par Monsieur Erwan RONCIN, représentant l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

A l'unanimité, les membres de la Commission émettent un avis favorable.

Les membres de la commission,

Frédérique MACAREZ 	Monique BRY 
Freddy GRZETICZAK <u>excusé</u>	Agnès POTEL <u>excusée</u>
Christian MOIRET <u>excusé</u>	Sylvie ROBERT <u>excusée</u>
Alain RACHESBOEUF <u>excusé</u>	Thomas DUBOUT 

Le Président


Jean-Michel BERTONNET

Le Trésorier Principal de la
Communauté d'Agglomération
du Saint-Quentinois,



Alain DURAND

Le représentant de la DIRECTE

