



## **Châtelet / Lombardie**

### **ROUEN**

#### **TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le ...

Entre

**La Ville de Rouen**, représentée par la 1ere adjointe au Maire, Mme Caroline DUTARTE, agissant en vertu d'une délibération en date du 9 octobre 2023.

ci-après dénommée **la « Ville » ou « le Maitre d'ouvrage »**

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La **Société Publique Locale (SPL) Rouen Normandie Aménagement** au capital de 1 500 000 €, dont le siège social est au 108 Allée François Mitterrand 76000 Rouen et les bureaux au 65 Avenue de Bretagne – Immeuble Montmorency II – CS. 21137 – 76175 ROUEN Cedex 1

- Immatriculation au registre de commerce : **532 582 418 RCS Rouen**
- Identifiant SIRET des bureaux : **532 582 418 00028**
- Activité Principale Exercée (APE) : **7112B**

Représentée par Monsieur Rémi de NIJS, agissant en qualité de Directeur Général de la société, nommé à cette fonction aux termes d'une décision du Conseil d'administration du 13 décembre 2019, et dûment habilité aux fins des présentes.

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

D'autre part.

# SOMMAIRE

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

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	6
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE	6
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	9
ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6 - ASSURANCES	10

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

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	12
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	13
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	14
ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS	15
ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	15
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES	16
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	17

## **PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS	19
ARTICLE 16 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	20
ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	21
ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS	22
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	22

## **PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

ARTICLE 20- EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	24
ARTICLE 21 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	24
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	25
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	26

## **PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 24 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	29
ARTICLE 25- INTERETS MORATOIRES	30
ARTICLE 26 - PENALITES	30
ARTICLE 27 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	31
ARTICLE 28 - DOMICILIATION	31
ARTICLE 29 - INTERPRETATION	31
ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	32
ARTICLE 32 - REGLEMENT DES LITIGES	32

## **PIECES ANNEXES**

Annexe 1 : Périmètre de l'opération	33
Annexe 2 : Programme et planning général de l'opération	34
Annexe 3 : Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel	38
Annexe 4 : Grille des risques	42
Annexe 5 : Engagements en matière de gouvernance partenariale & modalités de suivi opérationnel.	43
Annexe 6 : Engagements environnementaux	48
Annexe 7 : Clause sociale du traité	49
Annexe 8 : Action de commercialisation	50
Annexe 9 : Moyens humains mis à disposition	51
Annexe 10 : Liste des marchés à transférer (liste non exhaustive)	52

## IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Ville de Rouen est engagée avec le soutien de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et des autres partenaires techniques et financiers dans un programme de rénovation urbaine sur les Hauts de Rouen dans le cadre d'une convention pluriannuelle signée le 10 janvier 2020,

Le secteur Châtelet-Lombardie est concerné par une importante transformation urbaine articulée autour de deux projets urbains complémentaires. Ainsi au regard des projets urbains envisagés, la Ville a d'ores et déjà :

- confié à Rouen Normandie Aménagement une première concession d'aménagement sur le périmètre de la ZAC « Centralité Châtelet » notifié en décembre 2023 pour la réalisation de la démolition / reconstruction du centre commercial et la refonte des espaces publics
- confirmé son souhait de lui confier une deuxième concession sur l'emprise d'aménagement du secteur « Châtelet / Lombardie », correspondant aux espaces publics du vaste secteur de recomposition qui couvre les groupes scolaires et s'étend jusqu'à la plaine des sports autour du futur centre aquatique.

Pour ce vaste secteur, le projet de renouvellement urbain prévoit dans son ensemble des interventions sur l'habitat et les équipements publics. Ces transformations s'accompagnent d'une restructuration et d'un réaménagement des espaces publics dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble qui a fait l'objet d'une concertation préalable entre 2021 et 2024. Par délibération en date du 21 novembre 2024, le Conseil Municipal a arrêté le plan guide du projet urbain et l'esquisse générale des futurs espaces publics sur ce secteur tenant compte du bilan de cette concertation. Le projet a par la suite été déclaré d'intérêt général le 26 juin 2025 à l'issue d'une enquête publique s'étant déroulée du 12 février au 13 mars 2025.

La mise en œuvre de ce projet global relatif aux espaces publics aux côtés des autres maîtres d'ouvrages concernés est l'objet de la présente concession d'aménagement mise en place dans le cadre de l'application des relations « in house ». Le Conseil d'Administration de la Société Publique Locale (SPL) Rouen Normandie Aménagement en date du 11 décembre 2024 a autorisé la négociation et la signature de ce traité de concession.

La SPL aura la charge de réaliser les espaces publics projetés relevant de la Ville et de la Métropole Rouen Normandie dans le cadre d'une délégation de la Métropole Rouen Normandie à la Ville de Rouen par le biais d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique en date du 3 juin 2025, dans le cadre du portage opérationnel du NPRU.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la mise en œuvre de ce programme sont précisées à l'article 2 du présent contrat. Le périmètre et le programme de ce projet urbain sont présentés en Annexe n° 1 et 2.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, 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 Collectivité en tant que concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment les statuts de la SPL et la Charte du contrôle analogue) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. Par dérogation à l'article 3.A) de la charte du contrôle analogue de la SPL, la présente concession est menée au risque partagé du Concédant et du Concessionnaire, dans les limites et conditions définies au présent contrat et dans le cadre de la grille de risque établie d'un commun accord (Article 25 – Exécution du contrat – évolution).

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique pour l'insertion et l'emploi, la Collectivité a décidé d'inclure au traité une clause d'insertion sociale en faveur des personnes rencontrant des difficultés particulières dans leur insertion sociale et professionnelle. Cette démarche devra permettre à l'opération, par le volume d'activité économique générée, de devenir un levier vers l'emploi pour les populations qui en sont les plus durablement éloignées. Les modalités sont précisées en annexe n°7.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **PARTIE I**

#### **MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

##### **ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION**

- 1.1.** En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « **Châtelet Lombardie** » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été validés par le Conseil d'Administration en date du 11/12/2024 sont définis et arrêtés par la délibération autorisant la signature du présent traité de concession.

Le projet d'aménagement envisagé doit permettre d'accompagner le renouvellement urbain du secteur et l'accompagnement d'équipements structurants réalisés par la ville qui offriront au quartier une nouvelle vitrine valorisante.

- 1.2.** Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Le projet se construit par étapes, de constructions en démolitions, de manière à permettre le maintien et les transferts des groupes scolaires.

Cet aménagement comprend :

- L'ensemble des études préalables techniques et de maîtrise d'œuvre, des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession.
- L'ensemble des études de démolitions, travaux de superstructure, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs équipements. Les équipements à démolir sont les suivants : Ancienne école Ronsard, ancienne école Villon, ancien réfectoire scolaire, ancienne Maison de la Lombardie.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé dans les Annexes 2 et 3 de la présente concession.

##### **ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE**

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

- a. Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption, les parcelles et propriétés bâties nécessaires à l'opération, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession d'aménagement.

Suite au(x) rachat(s), l'aménageur s'engage à gérer :

- Les biens acquis servant d'assiette aux espaces publics, et ce dans la période pouvant s'étendre entre leur acquisition et leur remise à la collectivité,
- Les biens acquis servant d'assiette aux terrains privés, et ce dans la période pouvant s'étendre entre leur acquisition et leur cession à un tiers.

Sur les emprises encore occupées lors de leur acquisition par le concessionnaire, ce dernier pourra assurer, en lien avec la collectivité, le relogement des occupants de bonne foi, la réinstallation des commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, et d'information sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

- b. Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- Le suivi, la mise en œuvre et l'évolution des orientations du « Plan Guide », dans toutes ses composantes et dans chacun des secteurs opérationnels réalisés,
  - Toutes études qui s'avèreraient nécessaires à la mise au point du projet et plus particulièrement :
    - Les études opérationnelles nécessaires à l'aménagement du site,
    - Les études de définition de la programmation immobilière associant les futurs usagers,
    - Les études nécessaires à la réalisation des démolitions nécessaires et des équipements du site,
    - Toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
- c. Elaborer tout dossier administratif préalable aux autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération au vu de la législation et de la réglementation en vigueur ;
- d. Aménager les terrains en réalisant les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux Associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- e. Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement et/ou rendre inutilisable les parties libérées de l'immeubles dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible. Procéder et faire procéder le cas échéant à la dépollution des bâtiments et des sols selon une méthodologie et une répartition des charges à définir, en assurant le traitement des terres conformément aux nécessités du programme et à la réglementation en vigueur préalablement à la construction des superstructures concourant à l'opération globale de l'opération
- f. Mettre en état les sols si nécessaire, en assurant leur dépollution par la mise en œuvre des traitements préconisés par le plan de gestion (traitement et réemploi sur site, confinement, évacuation des terres impactées...), de manière à rendre les terrains propres aux usages projetés.
- g. De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 3 ;
- h. Elaborer, faire valider par l'autorité concédante puis mettre en place une démarche exemplaire de l'opération d'aménagement selon les démarches écoquartier et quartiers résilients (voir annexe 6) et veiller au respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales établies, en phase d'étude et en phase travaux;
- i. Poursuivre, le cas échéant, la concertation auprès de la population et des acteurs du quartier, en lien avec la collectivité pendant toute la durée de l'opération ;

- j. Gérer les interfaces opérationnelles avec les projets impactant ou structurant le périmètre de l'opération ;
- k. En lien avec le concédant, mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles et selon le schéma d'organisation de la commercialisation établi en Annexe 8.
- l. Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité sur la base des clauses et/ou dispositions qui auront été précisées au sein des différents permis d'aménager qui auront été accordés ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- m. Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
  - Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - Assurer tout au long du projet une démarche d'association des acteurs institutionnels et financeurs de l'opération,
  - Assurer un bon fonctionnement du quartier tout au long des chantiers et développer une communication permettant d'informer les habitants, les commerçants de la nature et du planning des chantiers,
  - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - Assurer les tâches de communication et de concertation, d'accueil des usagers et d'animation de la zone liées à la conduite de l'opération d'aménagement.
- n. Elaborer les dossiers de demande de subvention inscrites au bilan et les autres fonds pouvant être sollicités au titre des opérations dont l'Aménageur est maître d'ouvrage ; assurer leur suivi en collaboration avec le concédant. Le concessionnaire affectera ces subventions attribuées en recettes à l'opération. Le concessionnaire devra mettre tout en œuvre pour solliciter les différents subventionneurs et devra faire un état annuel de ses recherches de financement ;
- o. Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés, mettre au point et préparer les dossiers permettant d'obtenir toutes subventions dont il pourra être directement bénéficiaire ;
- p. D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération ;
- q. Assurer un reporting synthétique (opérationnel, commercial, financier et environnemental), au cours de réunions techniques restreintes (Comité de Coordination), se tenant environ tous les trimestres et qui permettra la préparation des Comités de Pilotage dont la tenue sera au minimum d'un par année ;
- r. Mettre en œuvre une démarche d'insertion par l'activité économique, dans les conditions décrites à l'annexe n° 7 ;
- s. Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement ;
- t. Clôturer l'opération lors de son achèvement.



### ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- a. Transférer à l'aménageur le bénéfice des études portant sur la constitution du dossier du projet d'aménagement, réalisées par la collectivité et/ou tout autre étude qu'elle aura pu réaliser pour cette opération. En contrepartie, le concessionnaire intégrera le coût de ces études qui lui sera facturé par la collectivité, TVA au taux en vigueur en sus, au bilan de l'opération d'aménagement.
- b. Accompagner le concédant dans les négociations foncières à mener;
- c. Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- d. Contribuer à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- e. Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- f. Céder ou apporter à titre de participation en nature à l'Aménageur les terrains et/ou bâtiments dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement. Les montants des cessions ou des apports seront déterminés au vu des estimations délivrés par le Pôle d'évaluation Domaniale ;
- g. Réaliser ou faire réaliser les éventuels équipements spécifiques à l'opération non prévus dans la présente concession d'aménagement. L'aménageur demandera à la Collectivité concédante d'être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- h. En tant que de besoin, appuyer les demandes de financement déposées par l'Aménageur auprès des partenaires publics de l'opération (ANRU, Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5-III du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- i. Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur, dès lors que l'ensemble des pièces nécessaires ont été fournies.
- j. Agréer la vente des biens cédés dans le cadre de la concession sur la base des clauses et conditions du cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain qui sera validé par l'autorité concédante.

### ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

Sa durée est fixée à 9 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. La concession d'aménagement expirera à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

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

## **ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

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

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission sans leur autorisation préalable.

## **ARTICLE 6 - ASSURANCES**

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

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité. Ces assurances doivent fournir des garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération, le concédant ne pouvant se voir opposer en cas de sinistre l'absence ou l'insuffisance de garanties de la part de l'aménageur ou de son ou ses assureurs.

## **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 acquérir les terrains conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

##### **7.1 Acquisitions amiables**

Les montants du rachat des acquisitions par l'aménageur est fixé à l'article 7.5 ci-après.

Le calendrier prévisionnel de ces acquisitions est déterminé dans le cadre du bilan opérationnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 2). Ce calendrier sera ajusté chaque année dans le cadre du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) pour répondre avec précision aux besoins des 5 années suivantes. Ces besoins fonciers seront évalués pour permettre, sur la période correspondante :

- L'avancement des travaux programmés,
- La mise en état, la viabilisation et la commercialisation des terrains dont la cession est envisagée,
- La constitution d'éventuelles réserves foncières nécessaires au bon déroulement général de l'opération.

Lorsque l'Aménageur se rend directement acquéreur des terrains, les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions prévues (Article L.1311-9 et suivants du CGCT ainsi que R. 4111-1, et R.1211-9 du CGPPP).

En cas d'acquisition amiable des terrains concourant directement au bon développement de l'opération et situés en dehors du périmètre de l'opération ou du périmètre du Programme d'Action Foncière, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

La gestion et l'entretien des terrains acquis incombent au concessionnaire et leur coût est imputé au bilan de l'opération.

##### **7.2 Droit de préemption**

Dès que la concession est exécutoire, l'aménageur pourra se voir confier ponctuellement l'exercice du droit de préemption urbain dans le périmètre de l'opération. L'opportunité de cette délégation devra être appréciée selon la nature, la destination et le temps de portage prévisible des terrains concernés

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu du droit de préemption urbain sont cédés selon les modalités d'établissement du prix de rachat des acquisitions fixé à l'article 7.5 ci-après.

##### **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 s'engage à 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 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 Suivi et contrôle des acquisitions et cessions foncières**

- 7.4.1** Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- 7.4.2** 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 cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- 7.4.3** 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 concession (Annexe n° 5), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

## **7.5 Acquisitions foncières par l'aménageur**

L'Aménageur s'engage à racheter auprès du Concédant et autres tiers (Rouen Habitat, EPF. Normandie...), les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, dont ils sont propriétaires ou qu'ils auront acquis à l'amiable, par voie de préemption ou par voie d'expropriation selon les modalités précisées dans le cadre du bilan de l'opération.

Il est à noter que les terrains cédés par la Ville de Rouen ou la Métropole Rouen Normandie à l'aménageur pour servir d'assiette aux espaces publics pourront être cédés à titre gratuit.

## **ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS**

- 8.1** Les équipements d'infrastructures et superstructures prévus aux articles 2d) et 2e) ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) technique(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Conformément aux modalités de contrôle inscrites dans la charte du contrôle analogue de la société Rouen Normandie Aménagement, l'aménageur doit faire valider ce ou ces avant-projet(s) technique(s) par le Concédant. Ils pourront être présentés dans le cadre d'ateliers spécifiques aux futurs gestionnaires et concessionnaires pour les ouvrages et aménagements les concernant.

Chacun de ces avant-projets doit faire l'objet d'une transmission à la Collectivité concédante et le cas échéant aux autres personnes destinataires des ouvrages, selon les règles établies, 2 semaines minimum avant sa présentation programmée en Comité Technique.

La transmission de l'avant-projet doit se faire sous format numérique. Elle doit comporter l'ensemble des documents administratifs et techniques permettant ainsi la pleine compréhension du projet. Le compte rendu du Comité Technique, dressé par le Concessionnaire et transmis au Concédant ainsi qu'à toutes les parties présentes, fait office d'avis circonstancié, en fonction duquel l'aménageur adaptera le projet en tant que de besoin. En l'absence de retour des destinataires du compte rendu sous 15 jours, l'avis est réputé accepté. Le concédant s'engage à transmettre dans un délai maximum de 1 mois l'ensemble des éventuels avis complémentaires nécessaires à la validation des avant-projets. Le livrable définitif qui tiendra compte des avis formulés donnera lieu à validation par le concédant dans les 15 jours consécutifs à sa transmission.

- 8.2** Les études de projets doivent être validées selon les mêmes modalités que les avant-projets. En cas d'évolution significative du Projet (PRO) et Dossier de consultation des entreprises (DCE) ceux-ci devront être validés dans les mêmes conditions (comité technique et synthèse des avis).
- 8.3** Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si, en l'absence de Comité Technique, le représentant de la Collectivité et le cas échéant les autres personnes intéressées ne formulent pas

d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception, dès lors qu'ils sont accompagnés des avis circonstanciés permettant de statuer. La responsabilité de l'aménageur est en ce cas de réunir et réaliser une synthèse de ces avis.

- 8.4** Au regard de la complexité de certains sujets techniques ou selon les périodes de transmission des livrables, le concédant pourra solliciter expressément d'adapter les délais de validation.
- 8.5** Les projets d'exécution doivent être conformes aux projets approuvés, ce contrôle incombant à l'aménageur
- 8.6** Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait, soit des prescriptions complémentaires par rapport aux caractéristiques des ouvrages figurant dans le programme des équipements publics, soit des prescriptions excédant les obligations usuelles de l'aménageur, le concédant et le concessionnaire s'engagent à en analyser de concert les incidences sur l'équilibre financier du présent traité afin le cas échéant d'en modifier les modalités. Il est précisé qu'aucune modification du programme ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du concédant n'en ait délibéré au préalable, celui-ci devant impérativement tenir compte dans ses décisions des incidences financières à l'égard du concessionnaire ; le concédant acceptant corrélativement de modifier par avenant les présentes afin d'assurer au concessionnaire que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

## **ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE**

- 9.1** Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire doit passer les contrats pour la réalisation de l'opération dans le respect de la réglementation en vigueur relative à la commande publique.
- 9.2** La concessionnaire veillera à ce que la durée des contrats conclus et des marchés attribués n'excède pas la durée normale de la concession, telle que prévue à l'article 4 ci-avant. Il ne peut être dérogé à cette règle qu'avec l'accord du concédant.
- 9.3** Le Concessionnaire informera semestriellement le Concédant, des contrats conclus selon une procédure adaptée ou formalisée, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.
- 9.4** Conformément au règlement des achats de la SPL, la Collectivité concédante sera représentée au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation. L'Aménageur associera également les services de la collectivité aux commissions techniques dans le cadre des jurys de concours.
- 9.5** L'Aménageur transmettra pour information au Concédant, à minima 15 jours avant la publication, les Dossiers de consultation des entreprises (DCE) des contrats significatifs à attribuer dans le cadre de procédures formalisées (marchés de travaux et prestations intellectuelles dont le montant estimatif excède le seuil européen, ainsi que dans le cadre de procédure de concours de maîtrise d'œuvre).
- 9.6** Le concessionnaire s'engage, en fonction du montant des travaux, à insérer dans ses marchés de travaux qu'elle attribue au titre de la présente concession d'aménagement, des clauses d'insertion sociale (voir Annexe n°7). Concernant la mise en œuvre de cette clause, cette action sera accompagnée par le concédant via les services en charge de la mise en œuvre et du suivi de la démarche d'insertion.
- 9.7** Lors de la passation des contrats qu'il sera amené à conclure avec des entreprises en vue de la réalisation des ouvrages d'infrastructures et de superstructures, objet du présent traité, le concessionnaire fera son affaire de permettre à la personne publique à laquelle l'ouvrage sera remis, de rechercher la responsabilité contractuelle des entreprises, notamment au titre des sommes correspondant aux réserves non levées au moment de la réception, et ce, même si le décompte financier définitif du marché est déjà intervenu.

De même le concessionnaire s'engage à prévoir, dans ces mêmes contrats, qui lui-même ou, une fois l'ouvrage remis, la personne publique compétente pour en assurer la gestion, pourront appeler en garantie les entreprises au titre des actions susceptibles d'être intentées à leur encontre par des tiers, et ce, même si les dommages à réparer venaient à se révéler postérieurement à la réception de l'ouvrage. Le concessionnaire devra également faire mention de cette faculté au sein des procès-verbaux de réception établis en exécution de ces marchés.

## **ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

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

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

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

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

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

Pour ce faire, avant les opérations préalables à la réception des ouvrages, l'aménageur organise une visite des ouvrages à réceptionner à laquelle seront invités la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis, ainsi que les prestataires concernés dont les concessionnaires intéressés par les ouvrages. L'invitation est envoyée au concédant un mois avant la date fixée pour la remise des ouvrages.

Cette visite donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal de visite qui reprend les observations formulées par le concédant et les destinataires des ouvrages. Ce procès-verbal est adressé par le Concessionnaire au Concédant pour validation. Sans retour sous 15 jours, le procès-verbal est réputé accepté.

L'aménageur s'assure ensuite de la prise en compte effective des observations figurant au procès-verbal de visite.

- 10.2** L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.
- 10.3** Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur le foncier lui appartenant pour la réalisation du programme des équipements figurant en annexe 2. L'autorisation de la Métropole Rouen Normandie à intervenir sur le domaine public de la Métropole a été obtenu par le biais de la

délégation de maîtrise d'ouvrage unique Ville-MRN sur le secteur Châtelet / Lombardie délibéré par le Conseil du 16 décembre 2024.

Il est cependant nécessaire de noter que l'autorisation n'est effective qu'après notification au concédant de la date de début des travaux sur chacune des dépendances du domaine public concerné. Au préalable de la réalisation de travaux sur le domaine public de tout autre collectivité que le concédant, l'aménageur devra solliciter une autorisation d'occupation auprès de cette dernière. Dès lors que le domaine public fait l'objet d'une autorisation d'occupation, la réalisation des travaux devra intervenir en coordination avec les éventuels concessionnaires des services publics et autres titulaires d'autorisation d'occupation dudit domaine.

## **ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS**

Jusqu'à la date d'expiration de la convention, l'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat. Il en informe le Concédant.

Après remise des ouvrages, le concessionnaire apportera au concédant son assistance technique, si le litige porte sur des terrains acquis par le concessionnaire ou sur des travaux dont le concessionnaire assurait la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de la présente convention

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

## **ARTICLE 12 MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

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

**12.2** L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le représentant du concédant désigné conformément à l'article 32 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et le prix effectivement payé par l'acquéreur.

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

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

- 12.3** Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par le ou les dossiers de lotissement qui seront constituées, indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Il sera complété d'un cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères. Le cahier des charges de cession de terrains sera établi par l'Aménageur dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et approuvé par le concédant lors de chaque cession.

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

- 12.4** A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

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

## ARTICLE 13 REMISE DES OUVRAGES

- 13.1** Les ouvrages ou parties d'ouvrages, selon les phases de l'opération, réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages conformément à l'article 10.1 ci-dessus. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité et/ou l'autorité compétente (Métropole Rouen Normandie) ne pourra refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante et/ou la Métropole Rouen Normandie, propriétaire de ces biens de retour, leur remettront les ouvrages en présence de l'Aménageur.

- 13.2** 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 que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement, y inclus la période de garantie de parfait achèvement et le délai nécessaire à l'encaissement de l'ensemble des subventions d'investissement affectées, à leur destinataire par la Collectivité concédante pour les opérations de démolitions.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire.



**13.3** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'Associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la Collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts, définis au cas par cas pour chaque association et selon son objet. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

**13.4** L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

**13.5** La mise en service est réputée réalisée, au sens du présent article au plus tard :

- Pour les réseaux : dès leur mise en exploitation,
- Pour les voies : les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public.

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

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle (DOE, DUIO, etc.). Les documents seront remis sous format numérique et papier en deux exemplaires.

**13.6** A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira un PV de remise de l'ouvrage complété d'une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente, détaillés par nature comptable en conformité avec la nomenclature en vigueur dans la comptabilité du Concédant :

- Identification et caractéristiques de l'ouvrage,
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
  - Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liées à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio.
  - Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
  - Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
  - Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives,
  - Subvention(s) affectée(s) à l'ouvrage,
  - Estimation des coûts de fonctionnement.

Pour les équipements faisant l'objet d'une participation définie de la Collectivité concédante, le montant acquitté par la collectivité contre remise de l'équipement, majoré de la TVA au taux en vigueur à la date de la remise d'ouvrage, et diminué des financements hors Concédant.

## ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

Également l'aménageur devra faire réaliser par les responsables ou prendre en charge dans le cadre de la concession, les réparations des désordres sur les ouvrages (voiries, réseaux et équipements) remis partiellement au Concédant qui seraient générées par la construction des immeubles et ce jusqu'à la réalisation des travaux de finitions (enrobés définitifs, raccordements réseaux, entrées charretières...) et leur remise au concédant.

Les travaux de finitions seront réalisés dans le cadre de l'opération des constats d'une réalisation suffisante des constructions par section de voiries et en accord avec le concédant.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien, hors obligations relevant du maître d'ouvrage (garantie de parfait achèvement, levées de réserves et entretiens des végétaux le cas échéant). Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

## PARTIE III

### MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

#### ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

**15.1** 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.

**15.2** 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 de la Collectivité concédante, 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, d'autres collectivités territoriales, groupement de collectivités territoriales, ou tout autre financeur potentiel, 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, la collectivité concédante et le ou les financeurs qui octroient la subvention fixera l'affectation éventuelle de chaque subvention à la contrepartie de la remise d'un ouvrage clairement identifié à la collectivité ou au 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.

**15.3** L'aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis

**15.4 Apport du Concédant au coût de l'opération**

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'apport du concédant au coût de l'opération est fixé à 12 179 205€ HT soit 13 367 039€ TTC. Cet apport se décompose de la manière suivante :

- a) Participation aux équipements publics destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant pour un montant de 0€
- b) Participation à l'équilibre à l'opération : 8 703 986€
- c) Apport éventuel d'immeuble(s) bâti(s) destinés à être démolis : Maison de la Lombardie, Ecole Ronsard, Ecole Villon.
- d) Participation complément de prix TVA : 585 000€ HT soit 702 000€ TTC
- e) Cession d'ouvrage au concédant : 2 890 219€ soit 3 961 053€ TTC.

**15.4.1 Modalités de participation :**

Cette participation financière, 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 approuvées par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante. L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par voie d'avenant.

**15.4.2 Affectation**

Ce montant est affecté au versement d'une participation globale de l'opération.

**15.4.3** Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme après validation du CRACL justifiant la révision du montant de la participation.

**15.5** Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

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

Dans la limite des fonds disponibles au sein du pool de trésorerie opérationnelle, le calcul d'intérêt s'opérera selon la formule suivante :

- Taux d'intérêts débiteurs : trésorerie négative x taux / 360 jours x nombre de jours, avec capitalisation annuelle.
- Taux d'intérêts créditeurs : trésorerie positive x taux / 360 jours x nombre de jours, avec capitalisation annuelle

Le calcul des intérêts et produits financiers sera établi chaque année par le cabinet d'expertise comptable indépendant désigné par la SPL pour assurer toutes les prestations de comptabilité de la société.

Dans le cadre des financements spécifiques : ligne de crédit ou emprunt, l'Aménageur impute à l'opération, les intérêts au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il a obtenu ces financements.

## **ARTICLE 16 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS**

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

**16.1** Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 mars pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
- 2°/ Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,
- 3°/ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.4.2 et 12.1 ci-avant, ainsi qu'une estimation des besoins fonciers à venir selon les modalités prévues à l'article 7 du présent contrat et 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 de l'année à venir.
- 5°/ Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 15.5.

- 6°/ Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.2, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.
- 7°/ La note de conjoncture comprendra par ailleurs un bilan annuel de mise en œuvre de la clause d'insertion, établi en lien avec le service compétent de la Métropole, et précisant le nombre d'heures travaillées, nombre et nature des contrats de travail, typologie des situations avant contrat des salariés en insertion (demandeurs d'emplois de longue durée, bénéficiaires des minimas sociaux, jeunes sans qualification, travailleurs handicapés, jeunes de moins de 26 ans avec ou sans diplôme et sans activité liée à leurs qualifications depuis au moins 6 mois, demandeurs d'emploi inscrit à Pôle emploi résidant un quartier prioritaire de la politique de la ville, demandeurs d'emplois âgés de plus de 50 ans), nombre d'entreprises impliquées dans les actions d'insertion.

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

- 8°/ La note de conjoncture comprendra par ailleurs la rémunération du concessionnaire sur chaque poste inscrit au bilan et le détail actualisé des subventions perçues. Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

**16.2** La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

**16.3** A l'occasion de l'examen du compte rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération et feront l'objet d'une validation en amont par la collectivité sur la base d'une proposition de décompte correspondante.

Le contrôle de la Collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL.

## ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

**17.1** Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- En dépenses, les études opérationnelles, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 2 des présentes, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 15.2, 15.3 et 15.5 ci-avant.

- 17.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité, le montant de la participation de la collectivité avec l'actualisation des échéances prévues et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 15.6 ci-avant.

Un état prévisionnel des dépenses et recettes, un plan de trésorerie et de financement prévisionnel de l'opération pour l'année en cours doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant les 31 mars et 31 octobre de chaque année.

## **ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS**

L'Aménageur peut contracter tout emprunt et avance nécessaires au financement provisoire de l'opération. Préalablement à tout emprunt, il sollicite l'accord de la Collectivité concédante et l'associe à la négociation, la mise en œuvre et au contrôle des emprunts mobilisés.

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 17, la Collectivité sollicite de l'assemblée délibérante 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 à l'article 16 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

## **ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR**

**19.1** 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 code général des collectivités territoriales.

**19.2** Ces imputations sont déterminées selon les différentes missions du concessionnaire pour l'opération

- En rémunérations forfaitaires pour les missions permanentes nécessaires à l'état de veille pour le suivi administratif du projet :

- Pour la mission de coordination générale de l'opération, sa gestion administrative, financière et contractuelle, son suivi des acquisitions, une rémunération annuelle révisable fixée à 45 000 euros HT sur la durée nécessaire à la réalisation du programme travaux (VRD + démolitions), DGD inclus. Cette dernière sera ajustée à 22.5K€ au-delà de ce programme pour achever les remises d'ouvrages et les rétrocessions foncières nécessaires jusqu'à la clôture effective de la concession.
- La rémunération annuelle du Concessionnaire sera imputée mensuellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes calculés par douzième
- Pour la partie « Liquidation – clôture » intégrant la clôture foncière (état récapitulatif des propriétés acquises, cédées à des tiers ou à rétrocéder à la collectivité), la clôture financière (bilan de clôture), la clôture administrative de tous les contrats passés par le concessionnaire purgés des délais contractuels de parfait achèvement et pour les contrats non échus et ne pouvant l'être dans le délai de clôture production d'un avenant de transfert au concédant, une rémunération forfaitaire révisable fixée à 35 000 euros nets de TVA.

Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation qui pourraient être sollicités par l'autorité concédante. Ces frais seront des charges de l'opération.

Ces rémunérations forfaitaires feront l'objet d'une révision selon la formule :

$$R = \frac{Ro (0,125 + 0,875 I)}{Io}$$

$$Ro = \text{Imputation avant révision en valeur}$$

$$R = \text{Imputation semestrielle révisée}$$

$$Io = \text{Valeur de l'indice Ingénierie du mois de la notification de la concession}$$

$$I = \text{Valeur de l'indice Ingénierie connu au mois d'imputation.}$$

- En rémunérations proportionnelles pour les missions liées à l'avancement physique du projet sur le plan de la conduite des études, de suivi des aménagements et des travaux, d'actions de commercialisation tels que précisé dans l'annexe n°8

Pour la partie « Aménagement », une rémunération égale à 3.6% de l'ensemble des dépenses - HT constatées dans la période - de l'opération, à l'exclusion cependant du coût des acquisitions, du coût des rachats des études préalables réalisées par le concédant, de sa propre rémunération et des frais financiers. Cette rémunération sera calculée à partir des éléments comptables de l'exercice considéré sur les mouvements constatés et imputée trimestriellement.

- 19.3** 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 à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 16.3 ci-dessus.

## **PARTIE IV**

### **MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

#### **ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL**

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

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 15.4 de la présente convention éventuellement modifiée par avenant.

#### **ARTICLE 21 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION**

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

##### **21.1. Résiliation simple - rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

##### **21.2. Résiliation pour faute - déchéance**

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

Aucune indemnité ne sera due.

##### **21.3. Autres cas de résiliation unilatérale**

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

- 21.3.2.** Le contrat pourra aussi 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.



## ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

**22.1** Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16.3 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

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

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant aux éléments du dernier compte rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

**22.4** Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer

son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

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

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

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

- 22.5** En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 13 ci-avant.

## **ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION**

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

### **23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante**

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

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 19.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

### **23.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération

d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 26 sur les pénalités.

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

#### EN MOINS :

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclut notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;

La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

### **23.2.2 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 la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

#### EN EMPLOIS :

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

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

## **23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :**

### **23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour d'autres causes que la liquidation judiciaire ou la faute de l'Aménageur**

La Collectivité devra à l'Aménageur une indemnité égale à quinze pour cent (15 %) des sommes prévues à l'article 20.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncée à l'article 21.2.

### **23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur**

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité 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.

### **23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2**

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 23.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêter les comptes comme indiqué à l'article 23.2 ci-dessus.

## **23.4 Modalités de règlement**

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

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

## **23.5 Solde de l'opération**

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 23.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 23.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le déficit fera l'objet d'une analyse conjointe conformément aux modalités d'évolution du contrat exposées à l'article 24 du présent traité.

## PARTIE V

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ARTICLE 24 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

- 24.1** Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme de l'opération (Annexe n°2) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 3). Ainsi le concessionnaire s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réussite de l'opération.

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 donner lieu à modification des stipulations du présent contrat, par avenant conclu dans les formes et conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- 24.2** Le montant de la participation prévue à l'article 16.5 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

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

- 24.3** Il est rappelé que le risque économique supporté réparti entre le concédant et le concessionnaire au titre de la présente concession d'aménagement s'entend comme celui résultant du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat et hors le cas de la survenance d'un événement ressortant de la théorie de l'imprévision. En conséquence, les parties ont convenu de préciser dans la grille des risques établie en Annexe 4 du présent contrat les événements dont la survenance relèverait du Concédant, du concessionnaire, ou nécessiterait un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat.

Concernant les événements nécessitant un réexamen concerté, 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...,) l'analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation du Concédant à l'opération d'aménagement.

Concernant les événements relevant du concessionnaire 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...,) l'analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation du concédant à l'opération d'aménagement. Toutefois, cette augmentation de la participation sera diminuée du montant de la rémunération de l'aménageur sur les dépassements observés.

- 24.4** En application de l'article R.3135-1 de la commande publique, des clauses de réexamen sont prévues et portent sur les événements suivants :

- L'évolution du périmètre ou du programme de l'opération ;
- La modification des modalités de réalisation des démolitions prévues au programme justifiées par des éventuels événements extérieurs à la concession imposés au Concédant ;
- Les modifications de phasage ou des délais de réalisation des études ou des travaux.

## ARTICLE 25 INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance réglementaire fixée par le décret 2013-269 du 29 mars 2013, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

## ARTICLE 26 - PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent dans la cadre de la charte de contrôle analogue, après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la collectivité pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité (en € H.T)
Défaut de communication au Concédant des avant projets et projets conformément aux dispositions prévues à l'article 8.1	1 500 € par constat
Défaut d'information au concédant des opérations préalables à la Réception (OPR), conformément aux dispositions prévues à l'article 14.1	2 000 € par constat d'un défaut d'information pour une OPR
Défaut de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire et du cahier des charges de cession de terrains conformément aux dispositions prévues à l'article 12.2	1000 € par constat d'un défaut de transmission d'agrément
Défaut de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL - article 17.1) et de l'état prévisionnel des recettes et dépenses (article 18.2)	50 € par jour de retard du 1 <sup>e</sup> au 15 <sup>e</sup> jour 100 € par jour de retard du 16 <sup>e</sup> au 30 <sup>e</sup> jour 200 € par jour de retard à compter du 31 <sup>e</sup> jour
Retard dans la transmission des DOE	100 € par jour de retard du 1 <sup>e</sup> au 15 <sup>e</sup> jour 150 € par jour de retard du 16 <sup>e</sup> au 30 <sup>e</sup> jour 200 € par jour de retard à compter du 31 <sup>e</sup> jour
Non-respect, à échéance de la concession, des objectifs relatifs à la démarche d'insertion définie dans l'exposé du présent traité	Pénalité égale au produit de 2 fois le smic horaire brut par heure d'insertion non réalisée.

Perte d'une subvention identifiée dans le plan de financement du fait d'un retard ou d'un manquement imputable à l'aménageur	Pénalité égale à 5% du montant de la subvention avec un plafond maximal de 50 000€
Défaut d'accord préalable de la collectivité sur un changement affectant le programme ou des éléments notables du projet	5% du coût établi, de la modification non concertée avec le maître d'ouvrage et qui induirait un surcoût au projet
Manquement répété à l'une des obligations essentielles du contrat ainsi qu'en matière de gouvernance (exemple : absence de réunions de comité de suivi pendant une période prolongée)	1000 € par manquement

Dans le cas où le retard est imputable à des éléments extérieurs au Concessionnaire et sous réserve que ce dernier justifie avoir accompli toutes diligences pour éviter ou limiter ce retard, aucune pénalité ne sera due.

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

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

## ARTICLE 27 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doit faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

## ARTICLE 28 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées à  
SPL ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT

Domiciliation : CAISSE DES DEPOTS  
BIC CDCGFRPPXXX  
IBAN FR 15 40031000010000387116C66

## ARTICLE 29 - INTERPRETATION

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

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

#### **ARTICLE 30 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne un élu référent, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains et des locaux d'activités. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

#### **ARTICLE 31 - REGLEMENT DES LITIGES**

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

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour l'Aménageur

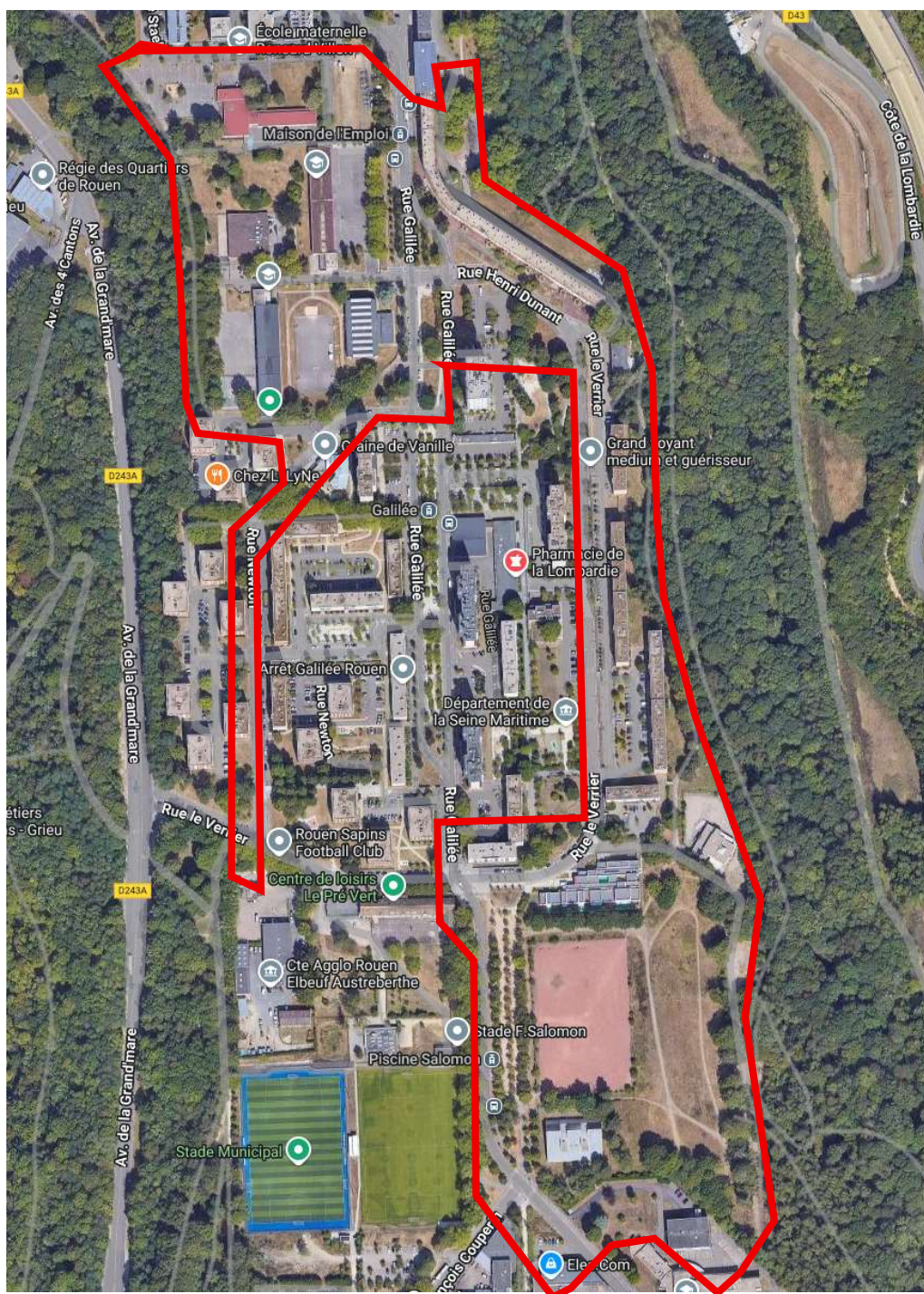
Pour la Collectivité concédante



## PIECES ANNEXES

### ANNEXE 1 : PERIMETRE DE L'OPERATION

L'opération d'aménagement porte sur un site de près de 15 ha. Son périmètre est délimité au nord par la rue Marguerite Duras, à l'ouest par l'avenue de la Grand'Mare, à l'Est par les côteaux et au sud par le quartier de la Grand'Mare. Ce périmètre d'intervention renvoie à la déclaration d'intérêt général du projet soumis à évaluation environnemental et ayant fait l'objet d'une enquête publique



## ANNEXE 2 : PROGRAMME DE L'OPERATION & PLANNING PREVISIONNEL

### PROGRAMME

Le quartier Châtelet-Lombardie se situe sur un plateau au nord-est du centre de Rouen, dans le secteur « des Hauts de Rouen ». Il comptabilise 4 203 habitants en 2018 selon l'Insee, soit 22 % des habitants de la commune et 8,6 % de la métropole. Le secteur de projet est situé entre les quartiers du Châtelet au Nord et de la Grand Mare au Sud du plateau des Hauts de Rouen. Ce secteur fait face à une grande précarité de sa population. Son parc de logement est exclusivement constitué de logements locatifs sociaux appartenant à un bailleur unique. Si l'arrivée d'une ligne de transport en commun structurante (TEOR) reliant le centre-ville a permis d'améliorer la mobilité de ses habitants et de désenclaver le quartier, le PNRU n'a pas apporté sur ce secteur de profonde transformation. Son image reste marquée par des représentations fortement négatives, notamment liées au sentiment d'insécurité. Ce secteur souffre plus particulièrement d'un déficit d'attractivité résidentielle auprès des ménages.

Conçu dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) lancé en 2014, le projet de renouvellement urbain s'étend sur une surface de 40 hectares (ha) et concerne environ 1 950 logements. Il prévoit la transformation des secteurs du Châtelet et de la Lombardie (quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), avec pour principaux enjeux d'apporter davantage de mixité sociale et de renforcer l'attractivité résidentielle du secteur auprès des ménages en recherche de logement. Cela se traduit par une mutation du quartier favorisant la diversité de l'habitat, le développement des équipements et des espaces publics, et son désenclavement selon les objectifs suivants :

- Proposer une nouvelle configuration d'équipements scolaires, favorable à l'expression d'une offre scolaire et éducative renouvelée, plus attractive et mixte ;
- Développer de nouvelles formes d'habitat diversifiées en proposant une offre de logements adaptée aux familles, en accession à la propriété ;
- Améliorer le cadre de vie, renforcer l'attractivité du quartier et améliorer l'offre globale en équipements
- Apaiser l'avenue de la Grand Mare (sous MOA directe MRN), améliorer les accès et les circulations par la hiérarchisation et la restructuration de la trame viaire ;
- Répondre au besoin de piscine des plateaux Nord par la création d'une nouvelle offre aquatique.

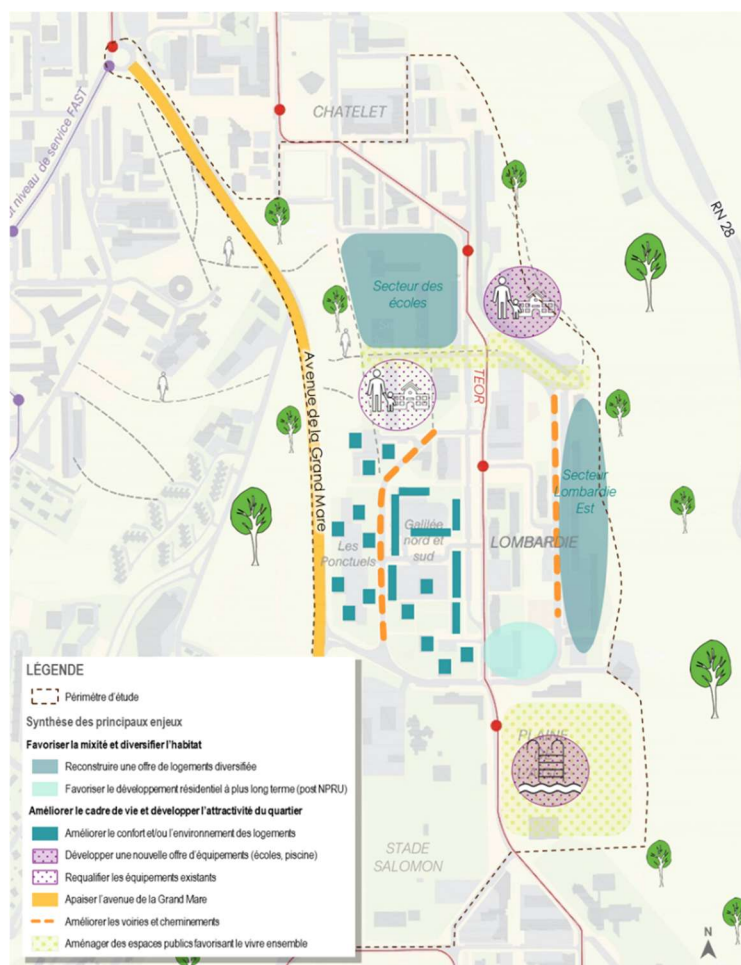


Schéma directeur du projet urbain



Le projet de renouvellement urbain prévoit :

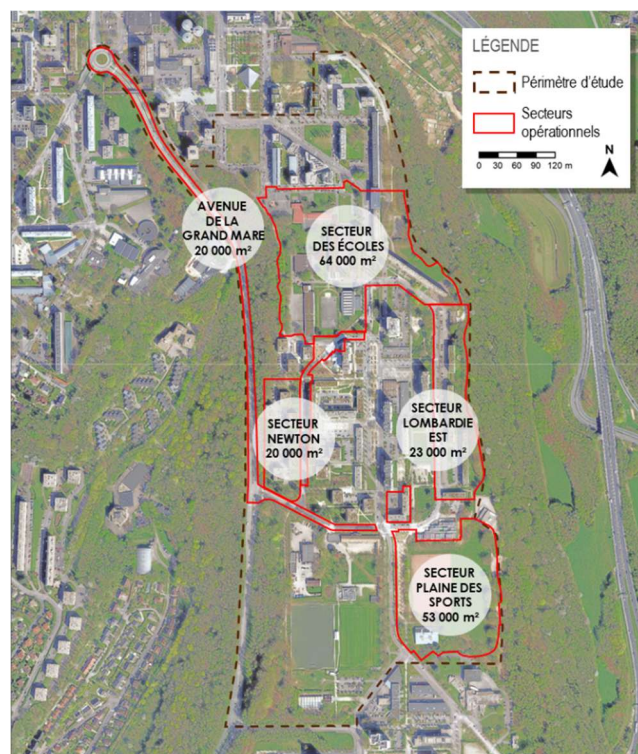
- la démolition de 333 logements (secteur est), des écoles Villon et Ronsard (secteur des écoles) ;
- La réhabilitation de 511 logements et l'isolation thermique par l'extérieur de 2 immeubles supplémentaires appartenant à Rouen Habitat (168 logts),
- la résidentialisation du secteur des Ponctuels (aménagement de six pieds d'immeubles, pour 120 logements concernés) ;
- Des équipements publics neufs, ou restructurés : la construction d'une nouvelle piscine, la reconstruction d'un groupe scolaire de 7 classes maternelles et 13 classes élémentaires rue Dunant ; la restructuration et extension du groupe scolaire Clément Marot avec mise en place d'une école provisoire sur le site Salomon et la possibilité d'extension à terme du gymnase Villon ;
- L'aménagement de fonciers libérés en vue de nouvelles constructions selon les secteurs :
  - La construction de 40 à 50 logements en accession sociale par Logeo Promotion sur le secteur « des écoles », dans le cadre des contreparties pour le groupe Action Logement,
  - La construction de 40 à 50 logements complémentaire en accession sociale, à coût maîtrisé et libre sur les sites de démolition des immeubles d'habitat social rue Le Verrier,
  - Emprises Bouvier-Canopus (Lombardie centre) : création d'un aménagement transitoire en vue d'une nouvelle opération d'habitat ;
- le réaménagement des espaces publics : , création et rénovation de voies, végétalisation et désimperméabilisation des espaces, réalisation d'un réseau de mobilité douce en faveur des liaisons inter-quartiers,

Le renouvellement urbain s'étend sur la période 2023-2032 et s'organise autour de cinq principaux secteurs opérationnels, l'un d'entre eux, la requalification de l'*avenue de la Grand'Mare* étant sous Maitrise d'ouvrage directe de la Métropole Rouen Normandie.

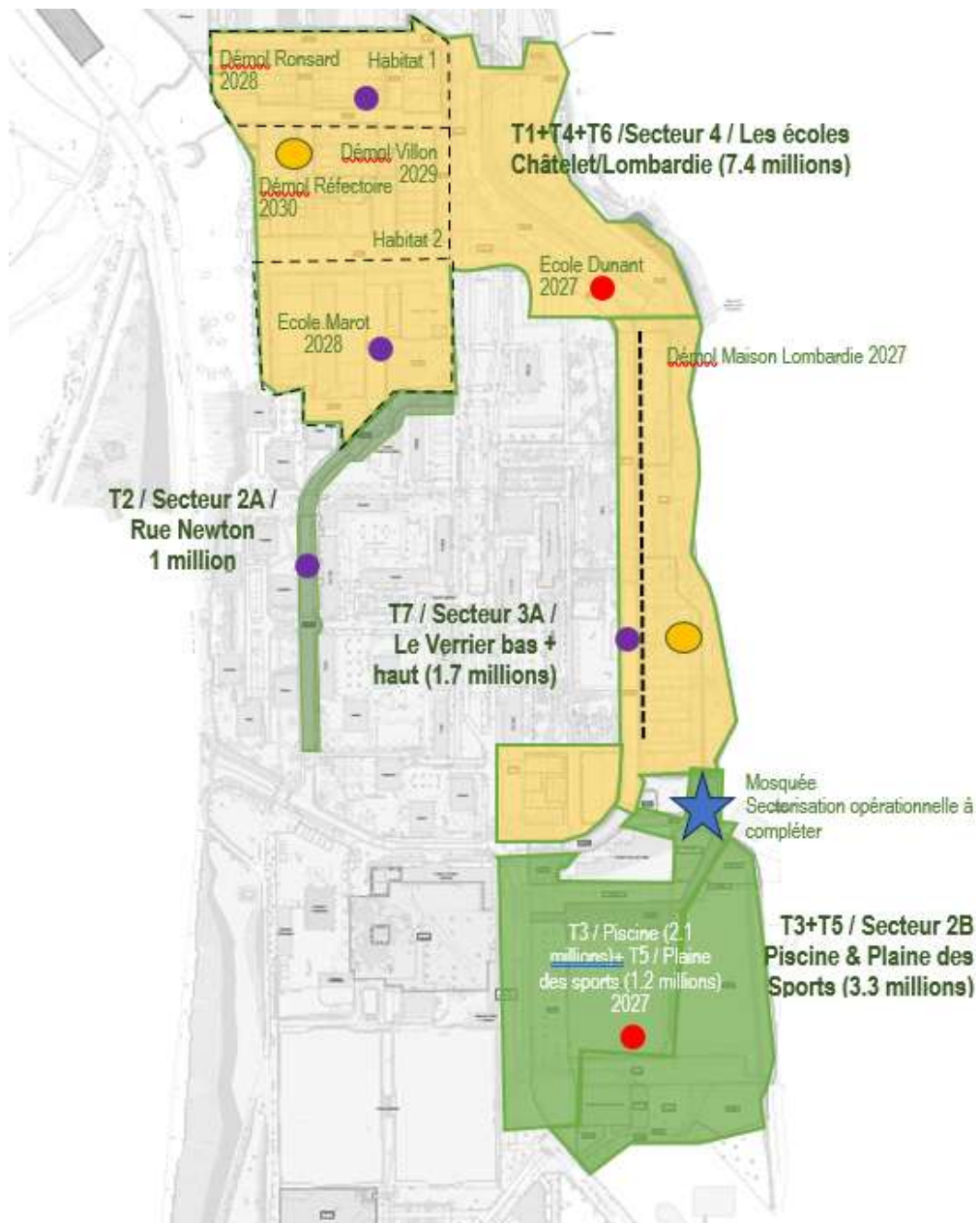
Ce projet d'ensemble a été soumis à évaluation environnementale en 2025.

Le programme de la concession d'aménagement est composé plus spécifiquement de :

- L'acquisition puis la démolition des anciens équipements du concédant dénommés « Ronsard », « Maison de la Lombardie », « Villon » et du « réfectoire des écoles ». La libération de toute occupation de ces locaux est organisée directement par la ville.
- Le plan guide de l'opération prévoit l'aménagement des 4 sous-secteurs suivant :
  - Secteur des écoles par :
    - la viabilisation et l'aménagement des espaces publics attenants aux équipements Dunant et Marot réalisés par la Ville.
    - L'aménagement du secteur de démolition des écoles en lotissement dans le cadre de la diversification de l'habitat.
  - Secteur de la piscine / plaine des sports : par la viabilisation et l'aménagement des espaces publics attendant à l'équipement centre aquatique réalisé par la ville sous forme d'une plaine de loisirs et détente ;
  - La requalification de la rue Newton ;
  - La requalification de la rue Le Verrier haute et basse, en restructurant les emprises résultant de la démolition des immeubles PSR dans un objectif de diversification ;
  - Les aménagements temporaires des sites de démolition dans le cadre de la gestion en attente.



Ci-dessous le plan de repérage des sous-secteurs d'aménagement (enveloppe financière consacrée (travaux + aléas + actualisation/révisions inclus) :



Rouen 

NPNRU Ville de Rouen OPERATION CHATELET-LOMBARDIE- Suivi opérationnel - Juin 2025

Corruption/Ruées par le président  
Préparation de la guerre  
Terrorisme  
Autres



																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		</	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--



ANNEXE 3 : BILAN FINANCIER & PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

15/09/2025 12:58  
Chiffres en €  
MALETRAS Stéphanie

CR Z6024 Rouen - NPNRU Chatelet Lomhardie  
Concession - Constaté HT - Annéé au 30/06/2025

Intitulé	2025					2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Bilan			
	Jan-Juin	Jui-Juillet	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TVA	TTC
<b>DEPENSES</b>			85 200	85 200	251 327	641 315	1 092 642	4 021 615	3 407 673	4 335 802	3 979 998	2 550 483	739 889	42 080	39 360	20 275 794	3 790 118	24 065 912
1 ACQUISITIONS											31 000					31 000	5 878	37 478
2 ETUDES	84 452	164 453			84 452	248 905	864 379	188 905	84 453	42 226	16 891	64 891	429 350			1 620 000	324 000	1 944 000
3 HONORAIRES SUR TRAVAUX	119 354	136 355	75 000		255 709	284 769	369 166	284 769	263 063	93 677	56 871	39 070	87 735			1 519 000	303 800	1 822 800
4 TRAVAUX	10 084	485 000			495 084	2 760 000	2 600 000	2 760 000	3 760 000	3 340 000	2 275 000	519 915				15 750 000	3 150 000	18 900 000
5 FRAIS DIVERS DE GESTION	6 750	6 750			13 500	29 700	31 000	29 700	31 000	29 500	46 100	42 425	27 975	17 000		262 200	6 440	268 640
7 REVENUS SOCIÉTÉ & FRAIS	10 200	10 200			20 400	79 444	157 070	164 359	196 987	174 595	136 021	73 987	36 322	25 050	39 360	1 092 994		1 092 994
<b>RECETTES</b>			1 313 242	1 313 242	1 000 000	813 242	1 813 242	2 613 242	3 053 712	1 829 726	150 000	4 722 367	782 538			20 275 795	1 190 834	21 466 628
1 CÉSSIONS										15 000		2 107 681	782 538			15 000	3 000	18 000
2 CÉSSION D'OUVRAGE AU												2 614 689				2 890 279	1 070 834	3 961 053
3 SUBVENTIONS										1 229 726	150 000					8 081 589		8 081 589
4 PARTICIPATION COLLECTIVITE										585 000						9 283 986	117 000	9 400 986
5 PRODUITS DIVERS																		
6 PRODUITS FINANCIERS																		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			1 228 042	1 228 042	748 673	-38 073	720 600	-1 408 373	550 053	-1 241 791	-2 400 483	3 982 479	-231 382	740 488	-39 360	1 500 000	-2 599 284	-2 599 284
<b>AMORTISSEMENTS</b>												1 500 000				1 500 000		1 500 000
1 EMPRUNTS												1 500 000				1 500 000		1 500 000
2 AVANCES																		
5 TVA										1 500 000						1 500 000		1 500 000
<b>FINANCEMENT</b>																		
1 EMPRUNTS																		
2 AVANCES																		
5 TVA																		
<b>TRESORERIE</b>			1 011 250	1 011 250	2 027 824	2 136 692	2 136 692	825 786	1 386 883	203 384	-2 678 307	-846 851	-696 433	-145 160				

16/09/2025 12:58  
Chiffres en €  
MALETRAS Stéphanie

**CR Z6024 Rouen - NPNRU Châtelet Lombarde**  
Concession - Constaté HT - Arrêté au 30/06/2025

16/09/2025 12:58  
Chiffres en €  
MALETAS Stéphanie

Intitulé		2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031				2032				2033				2034				Blan	
		Jan-Juin	Juil-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Juil-Dec	Année	Année	Jan-Juin	Juil-Dec	Année	Année	Jan-Juin	Juil-Dec	Année	Année	Jan-Juin	Juil-Dec	Année	Année	Jan-Juin	Juil-Dec	Année	Année	Jan-Juin	Juil-Dec	Année	Année	Jan-Juin	Juil-Dec	Année	Année	HT	TVA								
AMORTEMENT	REINUT SOCIÉTÉ & FRANS																																										
	7 Remunération de la société																																										
	70 Forfaitaire Aménagement																																										
	700 Forfaitaire Aménagement																																										
	70100 Proportionnels Aménagement																																										
	70100p Proportionnels Aménagement pér.																																										
	70101 Proportionnels Aménagement hors																																										
	70101P Proportionnels Aménagement pér.																																										
	705 Liquidation de l'opération																																										
	707 Révision sur rémunération forfaitaire																																										
	71 Frais financiers																																										
710 Frais financiers court terme																																											
711 Frais financiers sur emprunt																																											
RECETTES		1	313 242	1 313 242	1 313 242	1 000 000	813 242	1 813 242	1 813 242	2 613 242	2 613 242	3 957 726	3 063 712	1 829 726	150 000	4 722 367	4 722 367	20 275 795	1 150 834	21 466 628																							
CESSIONS		1																																									
101	Cession à une collectivité locale																																										
10101	Cessions terrain et droits à const.																																										
2	CESSION D'OUVRAGE AJ																																										
20	Cession d'ouvrage au concédant																																										
200000	CO ouvrage Piscine et Plage des																																										
200001	CO financement Piscine et Plage																																										
200010	CO ouvrage secteur Marol et																																										
200011	CO financement secteur Marol et																																										
SUBVENTIONS		3	313 242	313 242	313 242	313 242	313 242	313 242	313 242	613 242	613 242	1 457 726	1 369 726	1 229 726	150 000	2 614 686	2 614 686	8 081 589	8 081 589	8 881 589																							
32100	Subv. Région Châtelet Lombarde																																										
	T1 - ASD Koering Langren																																										
	T2 - Secteur Newton																																										
	T3 - Secteur Salomon = Piscine																																										
	T4 - Secteur Ronsard Vilain																																										
	T5 - Secteur Plaine des Sports																																										
	T6 - Secteur Marol ASD																																										
	T7 - ASD Lombardie (Le Verrier																																										
32101	Subv. Région Châtelet Lomb.																																										
323	Subv. Météropole Rouen Normandie																																										
32300	Subv. ANRU Châtelet Lombardie																																										
32501	Subv. ANRU Châtelet Lomb.																																										
32502	Subv. ANRU Reemploi matériaux																																										
328200	Subv. Châtelet Lomb. EPFN																																										
32801	Subvention Autres Châtelet																																										
PARTICIPATION COLLECTIVITE		4	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	500 000	1 500 000	1 500 000	2 000 000	2 000 000	2 500 000	1 703 965	585 000	150 000	2 464 665	2 464 665	6 223 569	6 223 569	6 223 569																							
4000	Equilibre à l'opération																																										
420	Participation complément prix en																																										
PRODUITS DIVERS		5																																									
500	Produits divers																																										
PRODUITS FINANCIERS		5																																									
500	Produits financiers																																										
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 228 042	1 228 042	720 600	-1 408 373	550 063	-1 241 791	-1 850 272	-2 400 483	3 932 478	1 500 000																															
AMORTISSEMENTS		1																																									
11	Emprunts																																										
110	Remplacement																																										
110	Emprunt																																										
2	AVANCES																																										
21	Remboursement																																										
210	Avances																																										
3	TVA																																										



		2025												Blan					
	Intitulé	Jan-Jun	Juil-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	2031 Année	2032 Année	2033 Année	2034 Année	Au delà	HT	TVA
1	EMPRUNTS																		
10	Emprassement																		
101	Emprunt																		
2	AVANCES																		
20	Emprassement											1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000		1 500 000	1 500 000
201	Avance											1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000		1 500 000	1 500 000
5	TVA																		
500	TVA Remboursée																		
	FINANCEMENT											1 500 000			-1 500 000				
	TRESORERIE											-185 418	-678 307	-846 431	-846 431	-148 160			

## ANNEXE 4 : GRILLE DES RISQUES

Risque	à la charge de l'aménageur	à négocier entre aménageur et concédant	à la charge du concédant
<b>Risques fonciers</b>			
Incidences financières liées au dépassement des estimations foncières et immobilières exposées dans le bilan d'aménagement			X
Incidences financières liées à une demande d'acquisitions ou valorisations foncières par la collectivité non prévues dans le bilan d'aménagement			X
Incidences financières liées à la pollution non-détectée à la date d'effet de la concession			X
Incidences financières liées à des fouilles archéologiques prescrites à l'issue du diagnostic		X	
Incidences financières liées à la découverte de cavités souterraines		X	
<b>Risques réglementation et procédure</b>			
Incidences financières liées à un retard de mise en œuvre des procédures opérationnelles modificatives (dossier de défrichement/ dossier de destruction d'habitat d'espèces protégées)	X		
Incidences financières liées à un retard de l'obtention des autorisations administratives (autorisation de défrichement/ autorisation de destruction d'habitat d'espèces protégées)		X	
Incidences financières liées à un contentieux d'urbanisme (PLU)		X	
Incidences financières liées à de nouvelles contraintes administratives, réglementaires ou fiscales		X	
Incidences financières liées à une réduction de la constructibilité de la zone du fait de la modification du PLU			X
Incidences financières liées à l'annulation d'un des actes de la procédure ou d'actes autres nécessaires (marché, PC,...) pour des motifs non imputables à l'aménageur.		X	
Incidences financières liées à un dépassement des coûts d'études et de travaux exposés dans le bilan d'aménagement liée à une mauvaise estimation initiale (sous-estimation, procédés constructifs inadaptés)		X	
Incidences financières liées à des études et/ou de travaux d'aménagement complémentaires à la demande de la collectivité			X
Augmentation du coût des travaux et/ou des études liée à l'augmentation du coût des matières premières		X	
<b>Risques liés aux cessions et aux participations</b>			
Incidences financières liées à une diminution du prix de vente et/ou aménagement des conditions de paiement à la demande du concédant			X
Incidences financières liées à un refus par le concédant d'un acquéreur remplissant les conditions requises			X
Incidences financières liées à l'imposition d'un acquéreur par la collectivité modifiant la qualité de la zone ou impliquant la non-commercialisation d'espaces.			X
Incidences financières liées à une moindre commercialisation des terrains et immeubles par rapport aux estimations initiales (sur-estimation des surfaces, prix de vente et/ou du rythme de commercialisation)	X		
<b>Risques liés au financement</b>			
Incidences financières liées à un changement du mode de financement de l'opération. le mode de financement retenu est l'avance de la Collectivité.		X	
Incidences financières liées à un montant de subvention inférieur aux objectifs exposés dans le bilan d'aménagement		X	X
Incidences financières liées à une augmentation des frais financiers due au dérapage du plan de trésorerie de l'opération - mauvaises prévisions de l'aménageur	X		
Incidences financières liées à une augmentation des frais financiers due à la hausse des taux d'intérêt		X	
Incidences financières liées à une augmentation des frais financiers liée aux difficultés budgétaires de la collectivité entraînant un retard de versement d'avances ou de participations			X
Incidences financières liées à une augmentation des frais financiers liée au refus ou à l'impossibilité d'une garantie des emprunts par la collectivité		X	

## ANNEXE 5 : ENGAGEMENTS EN MATIERE DE GOUVERNANCE PARTENARIALE ET MODALITES DE SUIVI OPERATIONNEL

Cette organisation à l'échelle du projet sera complétée et/ou amendée en tant que de besoin en fonction des besoins réels nécessaires.

Les conditions de réalisation des ouvrages du périmètre d'aménagement « Châtelet / Lombardie » font l'objet de dispositions contractuelles dans le cadre des articles 8, 9, 10, et 14 du traité de concession. Pour compléter et détailler ces dispositions, la présente fiche aborde les modalités pratiques de mise en œuvre d'un suivi opérationnel entre le concédant, le concessionnaire et les futurs gestionnaires le cas échéant. Ces modalités de suivi opérationnel concernent la définition, la mise au point technique et la réalisation des équipements de la zone d'aménagement dont la liste non-exhaustive est établie ci-après :

- les équipements publics de voirie et leurs dépendances,
- les espaces verts,
- les réseaux d'adduction d'eau potable,
- les réseaux de télédistribution, y compris leurs émergences,
- les réseaux d'assainissement,
- les ouvrages hydrauliques.
- Les viabilisations des lots / branchements réseaux

Pour compléter les dispositions contractuelles, l'annexe 5 apporte aux articles du traité de concession des précisions sur les points suivants :

- Les instances de suivi opérationnel,
- La concertation et l'information du public
- L'association du Concédant en phase chantier
- Les modalités pratiques de réception et remise d'ouvrage,
- Les conditions d'exploitation après remise des ouvrages à la collectivité.

### 1. Instances du suivi opérationnel

Le suivi de l'Opération est assuré par des instances qui, à différents niveaux, associent les élus de la Ville de Rouen et les services communs Ville/MRN aux services de l'Aménageur. Elles ont pour objet l'information du Concédant sur l'avancement du projet, la validation de ses différentes phases d'avancement, ainsi que les arbitrages à prendre par le Concédant.

L'Aménageur assurera l'animation technique de ces instances, en lien avec les services du Concédant. L'Aménageur pourra solliciter le Concédant pour l'organisation de réunions de ces instances visant à assurer la réalisation de l'Opération dans les délais impartis, ou à préparer des décisions nécessaires à l'avancement de l'Opération.

Les services du Concédant assureront la programmation des présentations devant les instances internes nécessaires à la bonne information des élus de la Ville sur l'opération et à son avancement. Ils pourront solliciter l'Aménageur en tant que de besoin pour préparer et assurer ces présentations.

Le concessionnaire rédigera les comptes-rendus et assurera le secrétariat de toutes les réunions dont il est responsable ainsi que du COPIL. Le concessionnaire est responsable de préparer les supports de préparation de ces instances et des tableaux de bord de suivi mis en place pour rendre compte de l'avancement du projet dans toutes ses dimensions (techniques, financières, calendrier...). Il sera également chargé du reporting auprès des services de l'Etat DDTM/ANRU dans le cadre du suivi de la mise en œuvre de la convention NPRU et contribuera aux préparations de revue de projet.

Les instances de suivi sont les suivantes :

- **Le Comité de pilotage :**

Un comité d'élus représentants de la Ville de Rouen servira d'instance de gouvernance. Il sera piloté par le représentant désigné du Concédant. Les services métropolitains et communaux concernés par le projet y seront représentés ainsi que le cas échéant tout autre partenaire technique directement impliqué dans l'opération. Le comité de pilotage se réunit autant que de besoin et au moins une fois par an, en vue d'une information sur l'état d'avancement de la réalisation du projet urbain. Il opère les choix et arbitrages nécessaires et valide les orientations et modifications utiles à la poursuite de l'opération aux différentes phases de réalisation du projet. Le COPIL est systématiquement saisi de toute évolution substantielle du projet en termes de calendrier, de stratégie ou de choix budgétaire.

L'aménageur devra être présent à cette instance et présenter un point d'avancement sur la base de tableaux de suivi et d'un ordre du jour établi en amont conjointement avec les services Ville/MRN en charge du suivi de la concession.

- **Le Comité de suivi/coordination**

Le Comité de suivi associe les services du Concessionnaire et du Concédant, ainsi que des personnes de leur choix qu'ils peuvent convier aux réunions. Le Comité de suivi préparera l'ordre du jour du Comité de Pilotage et les arbitrages à réaliser.

Il se réunit régulièrement, au moins une fois par trimestre, pour faire un point sur l'avancement du projet et préparer les validations et les arbitrages relevant du Concédant.

- **Le Comité Technique**

Missions et composition du COTECH

Le Comité Technique ou COTECH est chargé du suivi opérationnel de la de la concession Châtelet Lombardie et d'enrichir et valider les phases techniques.

Il a vocation à étudier en particulier les Programmes, ESQ, AVP, PRO et pièces techniques des DCE des ouvrages à réaliser. Il procède à un examen approfondi des dossiers techniques et émet un avis circonstancié qui sert de base aux reprises du projet par le concessionnaire et ses prestataires techniques. Le COTECH contribue à identifier les sujets techniques nécessitant l'arbitrage ou l'orientation des élus Ville/MRN.

Le COTECH est composé des représentants techniques de la commune concédante, des collectivités concernées, des gestionnaires des ouvrages, des concessionnaires, ainsi que de la ou des maîtrise(s) d'œuvre en charge des ouvrages.

Le COTECH peut être complété en tant que de besoin par des parties prenantes ponctuelles, concernées par des ouvrages clairement identifiés ou d'importantes interfaces opérationnelles. Ces participants seront dès lors associés au COTECH et au suivi opérationnel selon les mêmes modalités que les participants permanents.

Pour constituer le COTECH, chaque partie prenante désigne et sollicite dans son organisation interne :

- Un référent, interlocuteur unique du concessionnaire, qui sera destinataire des dossiers techniques, convocations et compte-rendu de réunion à valider,
- Des référents techniques, attachés aux différentes natures d'ouvrage et sollicité par le référent en fonction des sujets abordés (urbanisme réglementaire, équipements, voiries/espace public, assainissement, hydraulique, eau potable, réseaux divers, espaces verts etc...)

L'animation et la conduite des COTECH est assurée par le concessionnaire et ses prestataires techniques. Le COTECH se réunira autant que de besoin pour l'avancement des études de conception.

### Réunion du COTECH

Le COTECH se réunit ad-hoc, sur sollicitation de l'aménageur conformément aux dispositions de l'article 8.1 du traité de concession. La sollicitation s'établit par envoi du dossier technique au format dématérialisé à l'ensemble des référents des membres du COTECH. Chaque référent technique mobilise les ressources qu'il estime nécessaires au sein de sa collectivité ou de son organisme pour procéder à son examen.

La date du COTECH tient compte pour chaque dossier technique de la nature et de la complexité des ouvrages concernés, ainsi que des délais de réalisation envisagés. Conformément à l'article 8.1 du traité de concession, la réunion de présentation doit intervenir au minimum 15 jours calendaires après la transmission du dossier.

Les membres du COTECH peuvent solliciter l'aménageur pour obtenir toutes les précisions utiles nécessaires à cet examen.

## 2. Concertation et information du public :

Le Concessionnaire devra prévoir et rendre possible une concertation du projet auprès des habitants du quartier tout au long des phases de conception. Il s'appuiera pour cela sur la « Maison du projet » ainsi que sur les représentants techniques du Concédant. A l'écoute des orientations du COTECH et du COPIL en la matière, il pourra également être force de proposition pour des réunions ou actions à mener en lien avec les prestataires dont il s'entoure.

Le concessionnaire sera chargé de veiller à la bonne information du public en phase chantier. Il sera force de propositions concernant les formats et modalités de cette information. La mise en œuvre sera assurée de manière conjointe et coordonnée avec le Concédant.

## 3. Association du Concédant en phase chantier :

Le Concédant sera destinataire des comptes-rendus de chantier et pourra y prendre part.

L'Aménageur s'engage par ailleurs à donner accès au chantier aux représentants de la Ville de Rouen ou à toute personne qu'il aura mandaté, après que ceux-ci en aient adressé la demande cinq (5) jours ouvrés au préalable, afin de procéder en sa présence à la visite du chantier. La Ville pourra se faire accompagner par toute(s) personne(s) de son choix à ces visites (élus, hommes de l'art, techniciens, experts...).

## 4. Modalités pratiques de réception et remise d'ouvrage

Conformément à l'article 10 du traité de concession, les opérations de réception des ouvrages se déroulent à l'initiative de l'aménageur, qui y invite le concédant et les futures gestionnaires des ouvrages. Il est rappelé que, conformément à l'article 10.1 du traité de concession, le concédant et les gestionnaires ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

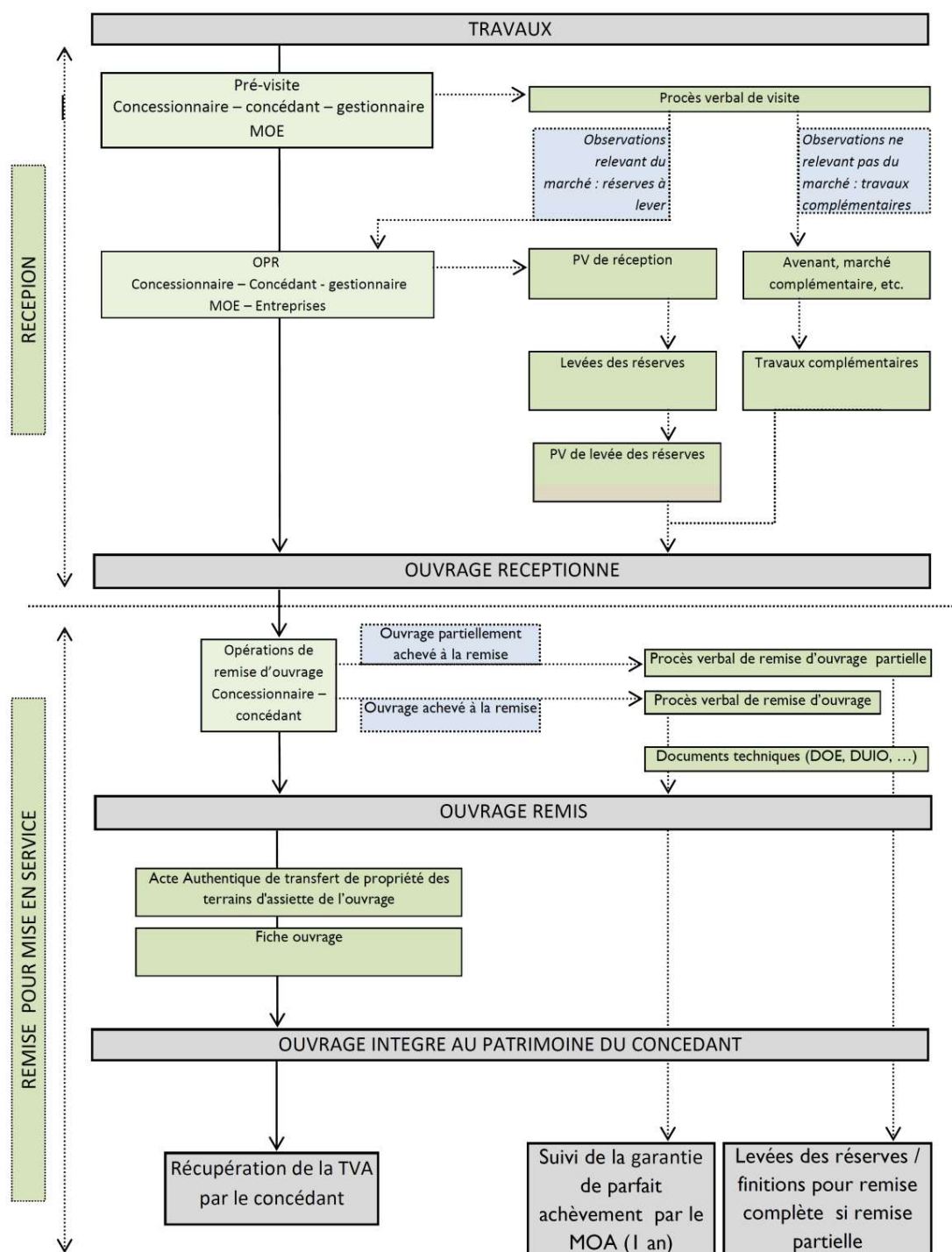
Pour détailler le déroulement de ces opérations qui nécessite une forte association des parties prenantes, un synoptique établit ci-dessous les étapes conduisant de la finalisation des travaux à sa mise en service. Ce synoptique permet d'identifier clairement les modes d'association de la collectivité concédante et les objectifs à tenir.

Pour permettre la mise en service d'ouvrages partiellement réalisés à la demande de la collectivité, le synoptique prévoit la possibilité de déterminer deux étapes à la remise d'ouvrage :

- Une remise d'ouvrage partielle : cette remise concerne les ouvrages dont le stade de réalisation est suffisant pour permettre une mise en service ou une ouverture au public à la demande de la collectivité concédante, mais sur lesquels les finitions ne peuvent ou ne doivent pas être réalisées (enrobés définitifs, plantation, mobiliers urbains, etc.). Dans ce cas de figure, de manière à permettre un transfert de propriété du concessionnaire vers le concédant préalablement à l'achèvement total de l'ouvrage, une remise d'ouvrage partielle est possible sur la base d'un procès-verbal de remise

partielle qui identifie clairement les caractéristiques de l'ouvrage remis, les réserves potentielles à lever et les travaux devant intervenir avant la remise définitive.

- Une remise d'ouvrage définitive telle que définie à l'article 14 du traité de concession.



## 5. Conditions d'exploitation après remise des ouvrages à la collectivité

Après finalisation des opérations de réception et de remise des ouvrages à la collectivité (partielles ou définitive), le concessionnaire exerce ses prérogatives de maître d'ouvrage pendant les durées réglementaires établies par les marchés qu'il a contractés.

Conformément à l'article 14 du traité de concession, la Collectivité concédante et les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaire de l'ouvrage, à l'exclusion des obligations relevant du maître d'ouvrage. A ce titre, le concessionnaire est responsable sur les ouvrages dont il a assuré la maîtrise d'ouvrage dans le cadre :

- De la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement : postérieurement à la date de réception des ouvrages, l'aménageur à la charge de solliciter en tant que de besoin les entreprises dans le cadre de leur année de garantie de parfait achèvement. Cette sollicitation peut intervenir après remise des ouvrages à la collectivité. Dans ce cas de figure, l'aménageur interviendra sur demande de l'exploitant en charge de l'ouvrage, et au plus tard un mois avant le délai d'expiration de la garantie. Pour permettre d'anticiper les besoins, des dates de réunions sur site peuvent être établies lors des opérations de remise.
- des travaux de levée de réserves : conformément à l'article 2 de la présente annexe, les ouvrages peuvent faire l'objet d'une remise partielle. Dans ce cas de figure, le concessionnaire conserve ses prérogatives de maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble des travaux à réaliser ou reprendre qui auront été listés comme réserves lors de la remise au concédant.
- Des travaux d'entretiens des végétaux : postérieurement à la remise partielle ou définitive des ouvrages, le concessionnaire conserve ses prérogatives de maître d'ouvrage pour la durée de la garantie des végétaux qu'il aura fait planter. A ce titre, il sollicite en tant que de besoin l'entreprise pour tout entretien, taille ou remplacement de végétaux nécessaire, et ce jusqu'à échéance de la garantie.
- Des travaux de gestions et d'entretiens des opérations de constructions : postérieurement à la revente des biens, le concessionnaire conserve ses prérogatives de maître d'ouvrage pour la durée de la garantie de parfait achèvement. A ce titre, il sollicite en tant que de besoin les entreprises pour tout entretien et ce jusqu'à échéance de la garantie ou à la revente du bien cédé.



## ANNEXE 6 : ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

L'intégration de la transition sociale et écologique au projet d'ensemble se traduit par l'inscription dès l'origine dans la démarche nationale écoquartier, marquée par la signature par la Ville de Rouen de la charte en août 2019. L'inscription ultérieure en 2023 à la démarche « quartiers résilients » portée par l'ANRU est venue renforcer les objectifs en matière d'intégration des objectifs de développement durable et d'adaptation aux évolutions climatiques. Ces objectifs impliquent des cibles environnementales tant en matière de conception des espaces publics, que de façon générale en termes de qualité urbaine, de qualité environnementale des constructions, d'intégration d'objectifs transversaux en matière d'énergies renouvelables ou de réemploi par exemple. Ces objectifs sont repris dans le dossier de labellisation et impliquent un suivi dans le temps des indicateurs.

Les conditions de réalisation des ouvrages de la concession font l'objet de dispositions contractuelles dans le cadre des articles 8, 9, 10, et 14 du traité de concession. Pour compléter et détailler ces dispositions, la présente fiche précise l'attention toute particulière à apporter dans l'exécution de ses missions sur **la notion de performance environnementale** afin de tendre vers une exemplarité du projet et suivre les objectifs de la neutralité carbone en 2050 dans tous les documents contractuels qui reliera le concessionnaire aux prestataires (cahier des charges des études, le cahier de prescriptions architecturales urbaines paysagère et environnemental (CPAUPE), charte chantier vert etc...

Le concessionnaire et ses prestataires en lien avec les services de la ville et de la Métropole Rouen Normandie, réfléchiront en coût global et feront des propositions pour l'investissement mais aussi pour les dépenses en fonctionnement des équipements avec un souci de sobriété et d'économie des coûts tant pour le gestionnaire que pour les occupants de sorte à :

- Participer pleinement à la transition énergétique,
- Atteindre des niveaux de performance énergétiques ambitieux,
- Développer les énergies renouvelables et bas carbone (production d'énergie solaire photovoltaïque et/ou thermique) et favoriser l'autoconsommation,
- Limiter l'impact du futur équipement sur l'environnement de la phase de construction à la fin de vie en passant par la phase exploitation (matériaux biosourcés, ossature bois local, équipements, chauffage, ECS, climatisation, éclairage, etc.),
- Favoriser le confort des usagers et spécialement en été,
- Participer au développement de la nature en ville (renaturation, utilisation d'essences locales, biodiversité, toitures végétalisées, verdissement des bâtiments et aménagements etc.),
- Prévenir la précarité énergétique et les phénomènes d'ilots de chaleur urbains.

L'aménageur alimentera et contribuera à chaque étape à la démarche labellisation Ecoquartier en lien avec la Ville de Rouen et procèdera au suivi des indicateurs définis. Il produira, de la même façon, les bilans et indicateurs exigés dans le cadre de la démarche nationale quartiers résilients.

Le concessionnaire et les prestataires missionnés apporteront une attention toute particulière dans ses missions sur **l'adaptabilité des locaux à tous les types de handicap** (handicaps moteur, auditif, visuel, mentaux, cognitif et psychique). Les bâtiments et les espaces publics qui seront réalisés devront permettre à tout le monde, sans distinction, de pouvoir y accéder, y circuler et recevoir les informations diffusées. Ceci dans l'esprit de l'inclusion sociale des personnes touchées par un handicap. L'accessibilité doit être abordée au sein de la maîtrise globale de la qualité du projet et non comme un élément à part ou en plus. Elle se traduit notamment par une connaissance fine des différentes formes de handicaps et de déficiences, leurs conséquences dans la vie quotidienne.

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans un contexte de grand ensemble, sur un territoire confronté à des difficultés sociales, économiques et de sécurité. Le concessionnaire et ses prestataires devront intégrer à leur réflexion les enjeux liés à **la prévention situationnelle** et à la prise en compte des **publics vulnérables**, ainsi que les questions **d'usage et de gestion des espaces ouverts**.

La prise en compte de ces notions et exigences sera traitée à chaque phase des projets (études et travaux)



## ANNEXE 7 : CLAUSE SOCIALE DU TRAITE

Dans le cadre de sa politique pour l'insertion et l'emploi, la Ville de Rouen a décidé d'intégrer au traité de concession d'aménagement Châtelet / Lombardie, une clause d'insertion sociale en faveur des personnes rencontrant des difficultés particulières dans leur insertion sociale et professionnelle. Cette démarche devra permettre à l'opération, par le volume d'activité économique générée, de devenir un levier vers l'emploi pour les populations qui en sont les plus durablement éloignées. Ainsi, la Ville de Rouen et le concessionnaire souhaitent impliquer les entreprises dans la démarche en leur demandant de réserver des heures de travail à l'embauche de publics éloignés de l'emploi.

Les publics ciblés sont :

- Les demandeurs d'emploi inscrits à France Travail résidant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Les demandeurs d'emploi de longue durée, inscrits à Pôle Emploi depuis plus de 12 mois dans les 18 derniers mois
- Les bénéficiaires du RSA ou autres minima sociaux à la recherche d'un emploi
- Les demandeurs d'emploi de plus de 50 ans
- Les personnes reconnues travailleurs handicapés par la CDAPH à la recherche d'un emploi
- Les jeunes de moins de 26 ans sans qualification en rupture scolaire
- Autres personnes sur avis motivé

Ainsi, dans un objectif commun de développement de l'emploi, le concessionnaire prend l'engagement ferme de réserver au minimum 9200 heures de travail à l'embauche de personnes rencontrant des difficultés dans leur insertion professionnelle. Ce volume d'heures pourrait être révisé selon les spécificités des opérations notamment le désamiantage des équipements publics voués à la démolition. Cette obligation correspond à l'application des dispositions de la convention signée avec l'ANRU. Concrètement, le concessionnaire s'engage à insérer des clauses d'insertion dans les marchés de travaux et de prestations des services qu'il aura à passer pour la réalisation de l'opération et/ou à réserver des marchés à des structures d'insertion par l'activité économique.

La Ville de Rouen en lien avec la Métropole Rouen Normandie s'engage à apporter un appui technique au concessionnaire et aux entreprises dans le choix des modalités les plus adaptées de mise en œuvre de la clause sociale, et d'inscription dans les marchés de travaux et de services passés dans le cadre du projet Châtelet / Lombardie.

Le Concessionnaire devra rendre compte auprès de la Collectivité de la bonne exécution des actions d'insertion menées.

Les services de la Ville de Rouen assurent un contrôle du respect des obligations d'insertion pour lesquelles le concessionnaire est engagé vis-à-vis de la Collectivité.

En cas de non-respect de ces obligations, la Ville de Rouen appliquera une pénalité égale au produit de 2 fois le SMIC horaire brut par le nombre d'heures d'insertion non réalisées.

## ANNEXE 8 : ACTION DE COMMERCIALISATION

La programmation urbaine de l'opération prévoit la réalisation de nouveaux programmes résidentiels dans le quartier dans l'objectif de diversification attendu par l'ANRU. Cet objectif nécessite de mettre en œuvre des moyens et une synergie entre les différents acteurs en charge de la promotion et de la commercialisation du territoire. Les attributions et relations entre ces acteurs doivent être anticipées, et cela aussi bien à l'échelle du territoire qu'au sein du projet.

L'organisation repose sur :

- Un pilotage de la collectivité pour la promotion de l'opération et du changement d'image du quartier. Ce pilotage stratégique implique la mise en œuvre d'actions et d'outils de promotion. Ces actions devront permettre de promouvoir l'offre foncière à destination de construction neuve auprès des constructeurs et les accompagner dans la concrétisation des opérations immobilières. A ce titre, si le pilotage relève de la collectivité, l'aménageur sera amené à intervenir à deux titres : d'une part en appui à la démarche sur sollicitation du concédant, et d'autre part, le cas échéant pour mettre au point une stratégie de commercialisation propre (y compris supports marketing) de nature à accompagner et faciliter l'identification des opérateurs et par la suite la commercialisation des logements ;
- Une phase de commercialisation des fonciers et lots à vocation résidentiel, menée par l'aménageur en lien constant avec la collectivité. Cette commercialisation comprend toutes les phases opérationnelles de commercialisation des sites concernés, depuis la définition des modalités de commercialisation (consultation, ateliers, etc.) jusqu'à l'assistance à l'arrivée des nouveaux logements. En lien étroit avec le Concédant, elle comprend l'accueil des opérateurs, l'accompagnement et le suivi des projets jusqu'à la livraison et le relai du cadre prévu à la convention ANRU en la matière (mobilisation de primes à l'accession, respect du calendrier, reporting...).

Cette organisation à l'échelle du projet sera complétée et/ou amendée en tant que de besoin selon les évolutions des outils de développement du territoire et selon l'évolution des statuts de la SPL en termes de commercialisation.

Une répartition des tâches pourra être mis au point en lien avec les services de la Ville et de la Métropole Rouen Normandie, afin d'établir les rôles de chacun pour la promotion, la prospection et la commercialisation des ilots résidentiels.

## ANNEXE 9 : MOYENS MIS A DISPOSITION

Rouen Normandie Aménagement a en permanence le souci de l'intérêt général et du long terme, et garantit à ses clients le dialogue avec tous les intervenants, la rigueur et la transparence dans la gestion de ses opérations.

Les collaborateurs de Rouen Normandie Aménagement disposent de compétences pluridisciplinaires (urbanistes, ingénieurs, architectes...) leur permettant de gérer des opérations au contenu varié (études urbaines, études économiques, programmation, diagnostics, coordination de prestataires extérieurs, recherches de financement, conduites de chantier ...).

Elle adhère à la Fédération des Entreprises Publiques Locales. Cela lui permet de bénéficier de l'appui d'experts confirmés dans les différents domaines d'intervention des opérations d'aménagement.

Rouen Normandie Aménagement intervient aux trois stades de la vie des projets : conception, montage et réalisation.

- animation, pilotage et coordination de l'ensemble des études thématiques à conduire au stade de la conception
  - diagnostic initial
  - définition du programme
  - schéma d'aménagement
  - faisabilité technique et financière
  - bilan prévisionnel
  - définition du mode de réalisation
- montage du projet
  - conduite et coordination des études d'urbanisme, architecturales et techniques
  - élaboration des dossiers juridique, financier et administratif
  - constitution d'un programme détaillé et d'un phasage
  - maîtrise du foncier
  - modalités prévisionnelles de financement
- maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée

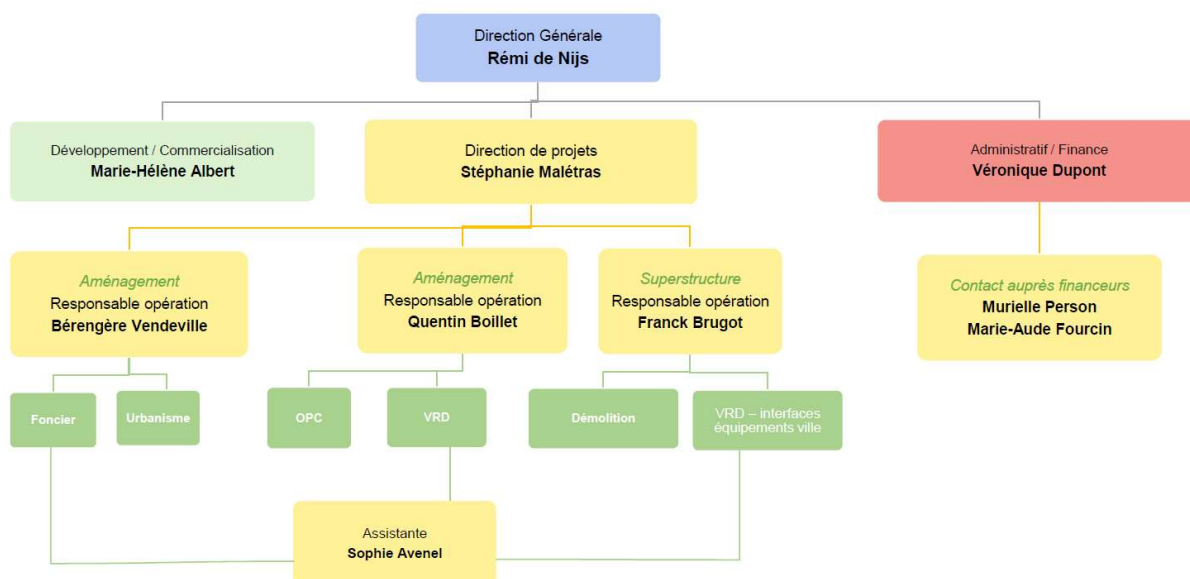
Les moyens et l'organisation mise en place plus spécifiquement sur ce projet sont les suivants :

- Direction de projets de l'opération : Stéphanie Malétras, architecte, 20 ans d'expérience sur les projets de renouvellement urbain.
- Responsable d'opérations superstructure : Franck Brugot, ingénieur, 20 ans expérience dans la construction (SDIS 76 en particulier)
- Responsable d'opérations aménagement : Quentin Boillet, ingénieur ENTPE
- Responsable d'opérations et référente ANRU : Bérangère Vendeville, ingénieur UTC, 5 ans expérience dans le renouvellement urbain (ANRU)

L'équipe pourra être renforcée, si besoin, par un nouveau responsable d'opération pour mener à bien le volet aménagement du programme de la concession.

Ci-après l'organigramme correspondant :

## Châtelet / Lombardie Organisation et moyens humains



### ANNEXE 10 : Liste des marchés à transférer (liste non exhaustive)

	Titulaire	Période du transfert
Transfert partiel du marché de maîtrise d'œuvre urbaine pour la conception et le suivi de la réalisation du projet d'aménagement du secteur Châtelet-Lombardie dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) de la Ville de Rouen	Mandataire : Atelier Ruelle	Dans le trimestre qui suit la notification de la concession
Marché travaux de dévoiement réseaux présent sur le site de construction de l'école DUNANT.	DALKIA	Dans le trimestre qui suit la notification de la concession.