Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

AMENAGEMENT

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Commune de GARONS

SPL AGATE (**A**ménagement et **G**estion pour l'**A**venirdu **TE**rritoire)

OPERATION D'AMENAGEMENT
CARRIERE DES AMOUREUX 2

Transmis au représentant de l'Etat par la collectivité le .....
Notifié par la Collectivité au Mandataire le .....
Cette notification vaut ordre de commencer les prestations.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

ENTRE

La **Commune de GARONS**, représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Yves RODRIGUEZ**, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2025 régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent le 30 avril 2025,

Ci-après désignée par les mots « *le concédant* »

D'UNE PART,

ET

La société **AGATE (AMENAGEMENT ET GESTION POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE)**, Société publique locale constituée sous forme de société anonyme au capital de 225 000 € inscrite au RCS de Nîmes sous le n° B 752 100 461, et dont le siège social est sis 19 rue Trajan, 30035 NIMES CEDEX, représentée par son Directeur général en exercice, **Monsieur Bertrand PELAIN**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le conseil d'administration en date du 30 avril 2024, domicilié ès-qualités audit siège,

La présente convention a par ailleurs été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de la SPL AGATE en date du .....

Ci-après désignée par les mots « le Concessionnaire »

D'AUTRE PART,

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Table des matières

Préambule 7
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 8
Article 1. OBJET DE L'OPERATION 8
1. Contexte de la mission 8
2. Nature et objet de la concession 10
3. La mission principale : l'aménagement de l'opération en extension 10
4. Mission principale : Documents cadre 10
5. Les missions complémentaires : suppression ZAC et restitution caution 11
Article 2. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE 11
Article 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT 14
1. Contexte du Projet 14
Article 4. PILOTAGE, SUIVI ET GOUVERNANCE 15
Article 5. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 16
Article 6. FORMAT DES LIVRABLES 16
Article 7. PROPRIETE DES DOCUMENTS 17
1. Objet de la cession 17
- Droits cédés au Concédant 17
- Droits objets de la présente cession 17
- Exploitation 18
- Organisation de la cession 18
2. Assistance due par le Concessionnaire 19
3. Garantie due par le Concessionnaire et le concédant 19
Article 8. ASSURANCES ET RESPONSABILITE 20
1. Responsabilité 20
2. Risques liés aux terrains 21
3. Assurances 21
Article 9. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 22
Article 10. REGLEMENT DES LITIGES 23
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 24
Article 11. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES 24
1. Acquisitions amiables 24
2. Droit de préemption 24
3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement, le cas échéant, des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la Concession 25
4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation 25

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières 26
- Le rapport spécial sur les conditions d'exercice 26
- Le tableau des acquisitions et cessions 26
- Modifications 26

6. Relogement des occupants et gestion intercalaire 26
Article 12. CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES 27
Article 13. PRESENTATION DES ETUDES DE CONCEPTION 27
Article 14. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE 27
Article 15. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE LA CONCESSION 28
1. Rôle du Concessionnaire 28
2. Obligations du Concessionnaire 29
3. Obligations et missions du concédant 29
Article 16. INDEMNITES AUX TIERS 29
Article 17. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES 30
1. Obligations du Concessionnaire 30
2. Obligations du Concédant 30
3. Conditions à l'expiration de la Concession d'aménagement 30
Article 18. REMISE DES OUVRAGES 31
1. Au Concédant 31
2. Dispositions spécifiques aux collectivités autres que le concédant 31
3. Obligations du Concessionnaire 32
4. Achèvement 32
5. Fiche d'ouvrage 32
Article 19. ENTRETIEN DES OUVRAGES 33
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 34
Article 20. FINANCEMENT DE l'OPERATION 34
1. Les cessions, concessions d'usage et locations 34
2. Les participations des opérateurs et autres aides financières 34
3. Participation du Concédant et subventions au coût de l'opération 34
- Modification du montant de la participation : 34
- Soutien auprès des opérateurs et autres collectivités financeurs 34

4. Insuffisance provisoire de trésorerie 35
5. Financement provisoire de l'opération 35
6. Avance interopérations 35
Article 21. COMPTABILITE – COMPTES RENDUS FINANCIERS 35
1. Compte-rendu 35
2. Droit du Concédant 36
3. Modifications du programme 36

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Article 22. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES 36
1. Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel 37
2. Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels 37
3. Calendrier 37
Article 23. GARANTIE DES EMPRUNTS 37
Article 24. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR 38
1. Rémunération du Concessionnaire 38
2. Calcul de la rémunération 38
3. Modification de la rémunération 39
4. Modalités 39
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 40
Article 25. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL 40
Article 26. RESILISATION – DECHEANCE – RESOLUTION 40
1. Résiliation pour motif d'intérêt général 40
2. Résiliation pour faute-déchéance 41
3. Autres cas de résiliation unilatérale 42
- Cas de mise en liquidation judiciaire ou à l'amiable 42
Article 27. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 42
1. Inachèvement des équipements et ouvrages publics 42
2. Expiration de la concession d'aménagement dans tous les cas d'expiration 43
3. Devoirs du concédant à l'expiration de la concession d'aménagement 43
4. Cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire 44
Article 28. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 44
1. Opérations de liquidation et imputation correspondante 44
2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement 45
- Solde d'exploitation : 45
- Solde des financements : 45
3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement 46
- En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire du Concessionnaire 46
- En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire 46
- En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 26.2 46
4. Modalités de règlement 46
5. Sort du "solde d'exploitation" 47
DISPOSITIONS DIVERSES 47
Article 29. CONDITIONS D'EXECUTION DU PRESENT CONTRAT 47
1. Conditions d'exécution du présent contrat 47
2. Modification de la participation 48

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Article 30. INTERETS MORATOIRES....48
Article 31. PENALITES....48
Article 32. DOMICILIATION....49
Article 33. INTERPRETATION ET EXECUTION DE BONNE FOI....49
Article 34. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT....50
Article 35. MODIFICATION DE L'EQUIPE AFFECTEE....50
Article 36. PIECES CONSTITUTIVES DU TRAITE....50
Article 37. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES....51
Annexe n°01 : Programme global prévisionnel de la concession d'aménagement....52
Annexe n°02 : Bilan prévisionnel de la concession d'Aménagement....54
Annexe n°03 : Périmètre de la concession et périmètre opérationnel....55
Annexe n°04 : Etat des restitutions décembre 2025 – 54 cautions restantes....56
....56

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Préambule

La Ville de Garons a confié à la SPL AGATE une concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Carrière des Amoureux située au Nord Est du territoire communal, actuellement en phase de clôture.

La Commune souhaite programmer l'extension de ce nouveau quartier d'habitat sur un secteur d'environ 7 ha, en limite Nord de l'opération de ZAC Carrière des Amoureux, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal.

Pour ce faire, la Commune de Garons a confié à la SPL AGATE, au printemps 2025, la réalisation d'une étude de faisabilité dans l'objectif de préfigurer le volet opérationnel et les modalités de mise en œuvre du projet. Fort des conclusions de cette étude, la Commune de Garons et la SPL AGATE sont convenues des modalités de la présente convention de concession.

La Commune de Garons s'engage à appuyer le concessionnaire dans les procédures nécessaires à l'obtention des autorisations réglementaires et à l'adaptation des documents d'urbanisme en vigueur afin de permettre la réalisation du projet dans les conditions prévues.
La présente concession d'aménagement fixe les droits et obligations des Parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par la Collectivité actionnaire de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, sont définies par ailleurs dans les documents régissant le fonctionnement de la société et ne sont pas reprises dans la présente convention.

Il est précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée au risque du concédant, dans les limites de ses compétences et dans les conditions définies au présent contrat. Cette mention signifie que l'équilibre économique général de l'opération peut, le cas échéant, être soutenu par des concours publics conformément au droit de l'urbanisme, sans constituer une garantie générale d'équilibre. Sont exclus de toute prise en charge publique : les coûts imputables à une faute, négligence ou manquement du Concessionnaire, les dépenses effectuées hors procédure, les surcoûts non justifiés au regard des plans approuvés. La mobilisation de concours publics intervient après application de l'ordre d'outils d'ajustement prévu à la section « CRACL & ajustements », dans la limite d'un plafond fixé par la Collectivité, sur décision motivée de son organe délibérant.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 1. OBJET DE L'OPERATION

1. Contexte de la mission

Dans le cadre de son développement urbain, la Ville de Garons prévoit d'ouvrir à l'urbanisation un secteur d'environ 7 hectares, à proximité immédiate du tissu urbain existant, limitrophe du nouveau quartier Carrière des Amoureux.

L'étude de faisabilité, réalisée sur ce secteur, a permis de faire émerger un programme prévisionnel des constructions d'environ 140 logements sur un principe de 25 logements par hectare conformément aux documents d'urbanisme cadre Dont le PLU communal approuvé le **16/12/2025.**

Ce programme prévisionnel des constructions se répartit de la façon suivante :

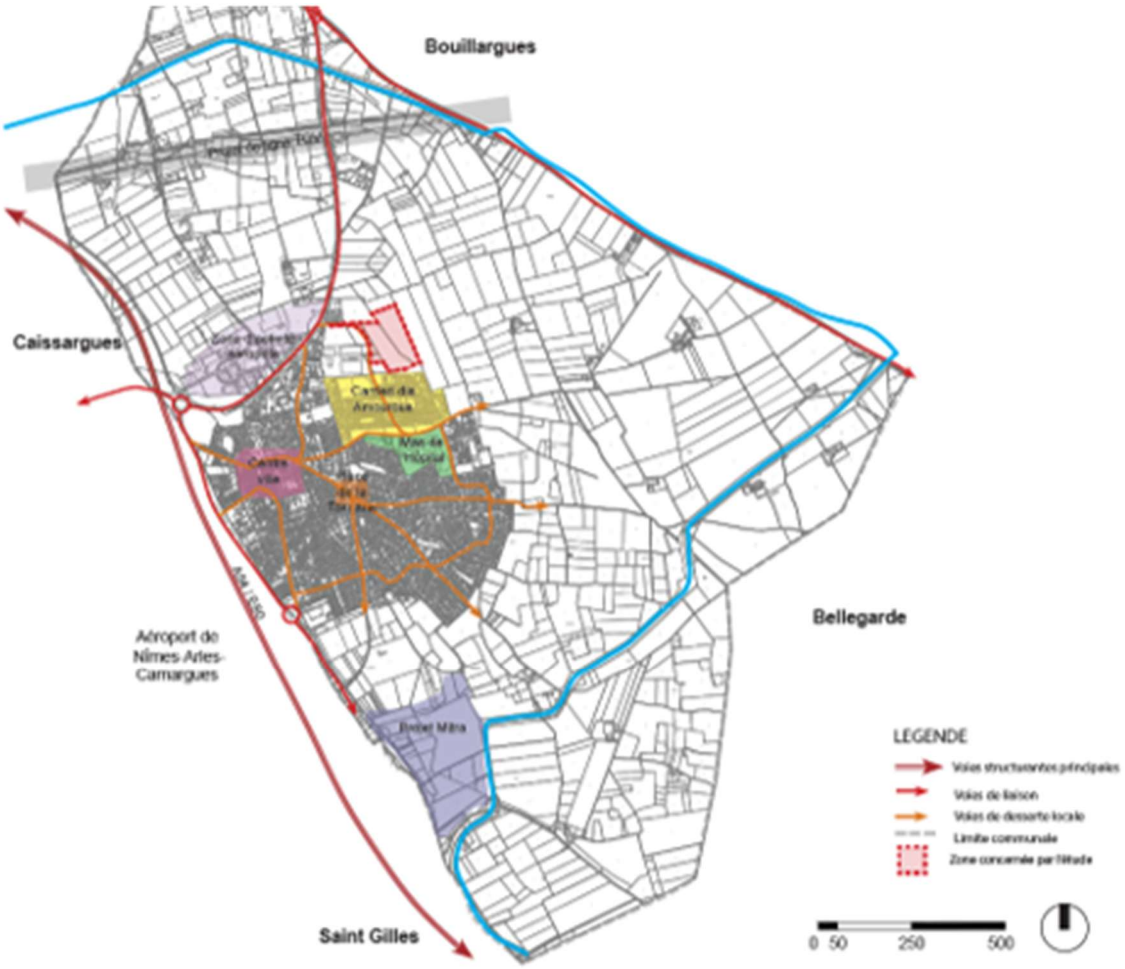
- 30 % de logements individuels : environ 42 logements, situés à l'est et au sud du site-projet. La hauteur projetée pour ces logements s'élève au R+1.
- 30 % de logements intermédiaires : environ 38 logements, implantés au centre et au sud-ouest du site. La hauteur projetée pour ces logements s'élève au R+1.
- 40 % de logements collectifs soit environ 56 logements, localisés au nord-ouest du site-projet et dont la hauteur des bâtiments est projetée à R+2.

Environ 35 logements (soit un minimum de 25 % des logements prévus sur le secteur) seront destinés au locatif social, afin de respecter les objectifs en matière de mixité sociale.

Le secteur de projet devra se réaliser sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Plan de situation du projet Secteur des Amoureux



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

2. Nature et objet de la concession

Le présent Traité consiste en une concession d'aménagement soumise aux dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux dispositions du présent contrat

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 au Concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement décrite ci-après.

3. La mission principale : l'aménagement de l'opération en extension

L'opération s'inscrit dans un périmètre d'environ 7 hectares, au Nord de la ZAC Carrière des Amoureux en cours d'achèvement, et le programme de concession figurant en annexe 1 à la présente Concession.

Le concessionnaire pourrait engager des travaux qui seraient situés hors du périmètre défini contractuellement et qui sont indispensables à la réalisation du programme d'actions envisagé dans le cadre de cette concession. S'il existe un impact financier, il devra recueillir l'accord du concédant.

Les opérations d'aménagement prévues par la présente convention doivent permettre la réalisation du programme prévisionnel global suivant :

- Création d'un carrefour ou d'un rond-point sur l'avenue des Canepetières,
- Aménagement de voies circulables, cheminements piétonniers et pistes cyclables,
- Travaux de viabilisation des lots à bâtir (amenée des réseaux secs et humides, branchements),
- Création de stationnements publics en accompagnement des voies internes au quartier
- Création d'espaces paysagers et traitement des franges du projet en interface avec les espaces agricoles et urbains,
- Création d'ouvrages de rétention des eaux pluviales,
- Création d'espaces verts de récréation en cœur de quartier,

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

4. Mission principale : Documents cadre

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexe n°01 de la présente concession.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe n°03 venaient à être remis en cause du fait du concédant ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, les parties conviennent de se rencontrer pour établir un avenant prenant acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

5. Les missions complémentaires : suppression ZAC et restitution caution

La Collectivité souhaite être accompagner dans la suppression de la procédure de ZAC toujours applicable, et de suivre et faire procéder, au nom et pour le compte de la Commune, à la restitution des cautions dégradations restantes sur la ZAC Carrière des amoureux une fois que les dernières constructions auront été terminées.

Ces missions devront répondre aux conditions juridiques réglementant le régime de ZAC et les conditions prévisionnelles de restitution des cautions dégradations.

Accompagnement à la suppression de la ZAC

Il s'agira, pour la SPL Agate, de produire les éléments argumentaires, bilans administratifs et historiques. La mission sera également d'analyser et d'anticiper les éventuels besoins et conséquences de la suppression de la ZAC permettant à la commune de Garons de préparer une délibération motivée.

Restitution des cautions dégradations de l'ancien périmètre de ZAC

La SPL Agate disposera de la trésorerie issue des cautions versées lors des cessions des terrains de la ZAC Carrière des amoureux par la SPL Agate dans le cadre de la précédente concession étant clôturée depuis décembre 2025.

Après dépôt de la DAACT (Déclaration attestant l'Achèvement et la conformité des Travaux), le pétitionnaire pourra effectuer la demande de restitution de sa caution si et seulement si les travaux sont bien achevés en totalité.

De même, la SPL Agate devra périodiquement solliciter les pétitionnaires pour inciter les pétitionnaires ayant terminés totalement leur construction de le déclarer auprès des services communaux en vue de la restitution de leur caution par la SPL Agate.

En cas de dégâts constatés et conformément aux conditions stipulées dans les actes de cessions, la Société proposera à la collectivité de retenir, tout ou partie de la caution en vue de prendre en charge la réparation des dégradations. Ainsi, en fonction du cout estimé par les prestataires de la collectivité, le montant restitué par la société sera diminué de ce même montant.

La Société assurera l'échange avec le pétitionnaire jusqu'à la restitution de tout ou partie de la caution, néanmoins, en cas de contentieux, la SPL Agate ne sera pas habilitée à représenter la collectivité en justice.

A ce jour, il reste 54 cautions à restituer pour un montant total de 204 904 € (annexe 4).

Article 2. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, le Concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

1/Faire toute démarche pour obtenir les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exécution de ses missions, préparer ou poursuivre les dossiers relatifs aux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

procédures d'urbanisme, environnementales et procédures diverses, relatifs à la réalisation de l'opération qui auraient pu être engagé préalablement du concédant; et notamment, le cas échéant, le dossier de DUP et préalablement à l'enquête parcellaire, les dossiers de Mise en compatibilité des documents d'urbanisme, du dossier Loi sur l'Eau et le reste de l'évaluation environnementale, le permis d'aménager le cas échéant, le permis de construire, les déclarations préalables, autorisations de travaux, etc.

2/Mesures environnementales – séquence ERC et compensations

Le Concessionnaire met en œuvre la séquence éviter–réduire–compenser (ERC) et, le cas échéant, les mesures de compensation environnementale nécessaires à l'obtention et au respect des autorisations applicables, comprenant notamment :

a) Études et cadrage : réalisation ou actualisation des diagnostics écologiques (faune/flore/habitats), état initial, inventaires complémentaires, dossiers d'incidences (Natura 2000 le cas échéant), compléments à l'évaluation environnementale, ainsi que toute pièce requise par l'autorité environnementale et/ou l'autorité administrative compétente.

b) Éviter / Réduire : intégration des mesures d'évitement et de réduction dans la conception du projet (tracé, phasage, calendriers de chantier, prescriptions techniques), avec traçabilité dans les pièces de marché et le suivi d'exécution.

c) Compenser (en dernier recours) : définition, dimensionnement et localisation des mesures de compensation lorsque nécessaire, incluant :

- la maîtrise foncière des terrains de compensation (acquisition, conventionnement, servitudes environnementales) ;
- la conception des ouvrages et actions (restauration d'habitats, plantations, continuités écologiques, gestion hydrologique…) ;
- la mise en œuvre des travaux et leur entretien/gestion ;
- la durée d'engagement et le suivi écologique (indicateurs, fréquence, rapports).

d) Dérogations espèces protégées / Loi sur l'eau : préparation et dépôt des dossiers (articles L.411-2 CE, IOTA…), réponses aux demandes de compléments, exécution des prescriptions, coordination avec les services compétents (MRAe, DDT(M), OFB, etc.).

e) Plan de gestion & suivi : élaboration d'un Plan de gestion pluriannuel des sites de compensation (objectifs, actions, échéanciers, indicateurs, budget, responsables), et production d'un rapport annuel de suivi (écologique et financier), annexé au CRACL.

f) Contractualisation : intégration des prescriptions ERC/compensation dans les marchés de travaux et de maintenance, clauses techniques, calendaires et pénalités spécifiques en cas de non-respect.

g) Budget & traçabilité : tenue d'une ligne budgétaire dédiée aux mesures ERC/compensation avec pièces justificatives, permettant un suivi des coûts engagés et des engagements résiduels.

3/ Poursuivre et procéder à toutes études (pré)-opérationnelles de conceptions de projet préalable à la définition du projet d'aménagement nécessaires à la réalisation du projet, y compris sur le plan environnemental, de suivi OPC et toutes autres études nécessaires à la réalisation du projet.

En complément et à ce titre, le concédant s'engage à transférer au concessionnaire après son accord tous les marchés en cours nécessaires à l'exécution de la mission du

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

concessionnaire (et qui ne seraient pas déjà réalisées au titre de leur maîtrise d'ouvrage du projet.

4/ Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, nécessaires à la réalisation de l'opération et prévus au bilan, à l'amiable, soit par voie de préemption (dans les conditions de l'article L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants et/ou L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et par délégation du titulaire des droits de préemption), soit par voie d'expropriation, soit encore par suite de l'exercice du droit de délaissement, prendre à bail de longue durée, emphytéotique, à construction, temporaire, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

5/ Gérer les biens privés acquis, y compris leur mise en sécurité, indemniser ou réinstaller les activités si existantes ou autres bénéficiaires de droits.

Le Concessionnaire assurera le suivi, la mise en œuvre de la relation contractuelle avec chaque occupant si existant, et sera partie prenante, avec le concédant, de la démarche en tant qu'acteur du projet.

Les sites acquis et libérés de leurs occupants pourront être, sous réserve de la faisabilité technique, mis à disposition de projets d'urbanisme transitoire ou évènementiel sans que cela n'obère le bon déroulement de l'opération d'aménagement. La gestion temporaire du foncier devra respecter les politiques publiques de la Commune de Garons, le concessionnaire s'engageant à demander validation au concédant avant toute octroi d'occupation temporaire, évènementiel ou précaire.

Une fois acquis et aménagés, les espaces seront sous la responsabilité de la SPL AGATE et ce jusqu'à la remise en gestion formalisé de ces derniers.

6/Démolir/déconstruire dans une démarche d'économie circulaire et dans les règles de l'art, notamment dans le respect des avoisinants et du code de l'environnement des espaces et éventuels bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

7/ Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis aux concédants, ou collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

Le Concessionnaire s'attachera ainsi dans ses marchés **à mettre en place une stratégie de réemploi, de réutilisation et de recyclage des matériaux** aux différents stades de travaux si possible (démolitions, constructions, aménagement d'espaces publics).

Le Concessionnaire assurera le pilotage de prestations d'Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC) pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération.

De façon générale, le concessionnaire sera tenu de **réaliser tous les équipements** concourant aux opérations d'aménagement, concédés et intégrés au programme de l'opération, précisé à l'article1.2 du présent traité, en conformité avec le bilan prévisionnel de la concession.

8/ Céder les biens immobiliers non bâtis destinés à être construits, **les concéder ou les louer** à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant aux clauses et conditions d'un Cahier des charges de cession de terrain élaboré par le Concessionnaire qui disposera d'une valeur contractuelle entre l'acquéreur et le vendeur, dans les conditions prévues à l'article 17 ci-

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

après, mettre en place des moyens efficaces pour **assurer la commercialisation** de ces biens dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels, et enfin réparer et signer tous les actes nécessaires ;

9/Appuyer la collectivité pour les tâches de communication et de concertation nécessaires à la conduite de l'opération d'aménagement (production des supports, pilotage des prestataires en lien avec la collectivité) ;

10/ Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion des opérations en veillant à associer étroitement le concédant à chaque étape sur la base d'un échéancier partagé, et notamment :

- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, tels que détaillés à l'article 1.3 et dans le programme de travaux annexé aux présentes ;
- Mettre en œuvre le programme du concédant et veiller à ce qu'il soit décliné dans les différents marchés ;
- 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 ;
- Tenir également constamment à jour à l'attention du concédant les documents permettant de suivre régulièrement et ce, tout au long de l'opération, les avancements du projet sur les volets fonciers, urbains et environnementaux ;

  D'une manière générale, en accord avec le concédant, 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 information régulière et complète du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

11/ 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, procéder à la gestion continue de l'opération, assurer la mise en place d'une comptabilité analytique par nature de mouvements financiers: gestion des engagements et des moyens de financement et d'une manière générale toutes les tâches relevant de l'ingénierie financière.

12/ Etablir les documents nécessaires à la clôture de la Concession d'aménagement et transférer le cas échéant le foncier acquis par le Concessionnaire et les baux de longue durée.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

Considérant la qualité de professionnel du Concessionnaire et la responsabilité qui lui est dévolue par le présent contrat, celui-ci est tenu à une obligation générale d'information, d'avis, de conseil et d'alerte vis-à-vis du concédant sans indemnisation.

Article 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

1. Contexte du Projet

Le concédant s'engage, pour leur part, à :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

- **Remettre** au Concessionnaire l'ensemble des études qu'ils ont déjà fait réaliser ou qu'ils ont en leur possession et, le cas échéant, transférer au Concessionnaire certains marchés d'études, d'assistance de maîtrise d'ouvrage ou de maîtrise d'œuvre en cours, nécessaires au besoin de l'opération,

- **Recueillir** l'accord de la collectivité ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 18 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales,

- **S'assurer** l'appui du concédant dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération en mobilisant les services nécessaires, et accepter préalablement le transfert des arrêtés d'autorisations administratives en fin d'opération telles qu'elles auront été obtenues,

- **Obtenir l'**approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération, ou recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités sur lesdits dossiers ;

- **Céder ou recueillir** l'accord de la collectivité ou groupements de collectivités pour qu'elles cèdent au Concessionnaire les terrains dont elle(s) est (sont) propriétaire(s) et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- **Tout en conservant la gestion urbaine des espaces publics et leur entretien, autoriser le Concessionnaire à intervenir sur le domaine public dont le concédant à la gestion** et à procéder, le cas échéant, aux actions préalables auprès des autres gestionnaires ;

- **Mettre en place** les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre de la présente Concession, conformément aux dispositions du III de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales ;

- **Prononcer** la clôture de l'opération dans un délai de 3 mois suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire et sur la base des dossiers définitifs fournis par ce dernier.

Article 4. PILOTAGE, SUIVI ET GOUVERNANCE

- **LE COMITE TECHNIQUE / COMITE DE SUIVI « CONCESSION »**

Organisé à minima une fois par an, le Comité technique est une instance qui vise à partager le pilotage stratégique et opérationnel du projet conformément aux statuts de la SPL et la nécessité du contrôle analogue. La fréquence s'adapte en fonction des besoins du projet.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Il a pour objectif de suivre l'avancement de l'opération sur la réalisation du programme, le suivi des objectifs et des autorisations, des enjeux environnementaux, économiques, le calendrier et le budget. Il permet d'identifier les points d'alerte, les actions à mener ainsi qu'effectuer les arbitrages nécessaires. Ce comité technique s'adapte au gré des besoins et actualités du projet.

Il rassemble les représentants désignés par le concédant et l'ensemble des responsables désignés par l'ordre du jour. Le concédant, en leurs noms propres ou sur proposition des partenaires, peuvent inviter toute personne qu'ils jugent utiles de consulter.

Article 5. 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. Le concédant la notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à **8 ans** à compter de sa date de prise d'effet, intégrant la remise du rapport de clôture.

Ce délai étant réputé nécessaire à l'achèvement du programme de l'opération, elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire conclu entre les parties notamment dans les conditions suivantes :

- en cas de modification du programme de travaux ou de ses conditions de financement, qui ne viendrait pas affecter l'objet du contrat et n'en viendrait pas bouleverser l'économie générale ;

- en cas d'évolutions législatives et/ou réglementaires dans le domaine objet du présent contrat ayant pour effet de modifier les conditions d'exécution de la prestation ;

- en cas d'évolution du périmètre de l'opération ;

- en cas de retard pris dans la commercialisation ou l'obtention des autorisations administratives dont le concessionnaire n'est pas responsable ;

La Concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme indiqué ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

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

Article 6. FORMAT DES LIVRABLES

Le concessionnaire s'engage à respecter les attendus de la Commune de Garons en matière de référentiels et de nomenclatures dans la transmission des données et de formats des livrables.

Lorsqu'ils existent en format numérique, les documents et données seront remis par le

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Concessionnaire selon les formats standards énumérés ci-dessous. Dans le cas où un document ou une donnée ne correspondrait à aucune des catégories énumérées ci-dessous, le concédant et le Concessionnaire se rapprochent pour définir le format permettant l'interopérabilité des informations.

- Documents en texte : [format Word ou PDF] ;
- Plans : [format dg, dxf] ;

Bases de données : [format Shape] ;

Article 7. PROPRIETE DES DOCUMENTS

1. Objet de la cession

La cession porte sur l'intégralité des droits d'auteur attachés à toute étude et à tout document établis postérieurement à la notification du présent Traité de concession, et qui résultent de l'exécution des prestations qui en sont l'objet (ci-après les « Documents »), dans le respect des droits d'auteur moraux de propriété intellectuelle qui y sont attachés. Les Documents concernent également l'ensemble des actions de communication établis dans le cadre de l'exécution du contrat (logos, images, charte graphique, etc.).

La cession ne donnera lieu à aucun complément de rémunération.

▪ *Droits cédés au Concédant*

Le Concessionnaire cède au Concédant les droits d'exploitation afférents aux Documents, à titre exclusif et pour le monde entier, permettant au Concédant de les exploiter librement, y compris à des fins commerciales, à compter de la livraison des résultats, sous condition de leurs réceptions par le concédant, pour la durée légale des droits d'auteur, telle que cette durée est fixée d'après les législations tant françaises qu'étrangères et d'après les conventions internationales actuelles ou futures, y compris les prolongations qui pourraient être apportées à cette durée.

Le Concessionnaire cède également au Concédant, le droit de reproduire, représenter, communiquer, adapter, modifier, arranger, exploiter, ensemble ou séparément, en tout ou partie, dans le respect des droits moraux et pour toute destination en lien avec l'opération d'aménagement.

L'exercice des droits patrimoniaux, objet de la présente cession, intervient dans le respect des droits moraux de l'auteur en vertu de l'article L. 121-1 du Code de la propriété intellectuelle.

▪ *Droits objets de la présente cession*

Le droit de reproduction s'entend du droit de reproduire ou de faire reproduire, d'enregistrer ou de faire enregistrer, d'adapter ou de faire adapter, de mettre à disposition du public ou de faire mettre à disposition du public, sans limitation de nombre, en tout ou partie, en l'état ou modifié, les Documents, en tous formats :

- Par tous les moyens et tous procédés techniques connus ou inconnus à ce jour

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

;

- Sur tous supports connus ou inconnus à ce jour.

Le droit de représentation s'entend du droit de communiquer au public, d'exposer, de mettre à disposition, de représenter ou de faire représenter les études et tous les documents établis en application de la présente concession, ensemble ou séparément, en tout ou partie, en l'état ou modifié, en tous formats :

- Par tous les moyens et tous procédés techniques connus ou inconnus à ce jour ;
- Sur tous supports connus ou inconnus à ce jour.

Le droit d'adaptation, de modification et d'arrangement s'entend du droit de modifier toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession et notamment de les corriger ou de les faire corriger, de les rectifier ou de les faire rectifier, de les compléter ou de les faire compléter et de les intégrer ou de les faire intégrer à d'autres études ou projets d'aménagements du Concédant.

Dans tous les cas, les études et les documents adaptés, modifiés ou arrangés pourront être reproduits ou représentés dans les conditions définies aux articles ci-dessus.

Les éventuels codes sources et la documentation nécessaire à la mise en œuvre des droits sur les logiciels potentiellement livrés au titre du contrat de concession sont remis, sur support exploitable, en même temps que le code objet. Les codes sources sont considérés comme confidentiels.

Le Concessionnaire cède à titre exclusif, définitif et irrévocable au Concédant le droit d'exploiter les résultats couverts par le savoir-faire ou le secret des affaires.

Le Concessionnaire du marché cède au pouvoir adjudicateur le droit d'exploiter les bases de données incluses, le cas échéant, dans les livrables résultant de la présente Concession.

Le Concédant cède à titre exclusif les noms de domaine qui ont fait l'objet d'un dépôt.

La cession sera effective au terme normal de la concession.

- ***Exploitation***

La cession des droits visés à l'article 7.1 est consentie par le Concessionnaire au Concédant pour toute exploitation des Documents ensembles ou séparément, à titre principal ou accessoire, commercial ou non commercial, dans le cadre de tout évènement ou opération nécessaire au bon déroulement de l'opération d'aménagement objet de la présente convention.

Dans le cadre de l'exploitation de toutes les études et de tous les documents établis en application de la présente Concession, telle que définie ci-dessus, le concédant est autorisé à céder les droits sur les Documents, à titre gratuit ou onéreux, à tout tiers de son choix, dans les conditions et limites prévues au présent traité de concession.

- ***Organisation de la cession***

La cession se fera au fur et à mesure de l'avancement des études.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

2. Assistance due par le Concessionnaire

Le Concessionnaire s'engage à apporter au Concédant l'assistance indispensable à l'exercice des droits concédés pendant toute la durée du présent traité. Le concédant pourra notamment solliciter le Concessionnaire pour tout conseil technique relatif aux Documents.

Cette assistance est incluse dans le prix fixé pour la rémunération du Concessionnaire et ne pourra faire l'objet d'aucune rémunération supplémentaire. Le Concessionnaire est tenu de fournir, sur demande du concédant, l'assistance indispensable à l'exercice des droits nécessaires à l'exploitation des documents.

3. Garantie due par le Concessionnaire et le concédant

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux ou précontentieux, le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants du Concédant ou à toute personne désignée par lui, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'il aura réalisés au cours de sa mission.

Sauf résiliation anticipée, le Concessionnaire garantit au Concédant la jouissance pleine et entière, libre de toute servitude, des droits de propriété intellectuelle ou de toute nature, relatifs aux documents cédés aux terme de la Concession.

A ce titre, le Concessionnaire garantit le concédant contre toutes les revendications des tiers relatives à l'exercice de leurs droits de propriété intellectuelle à l'occasion de l'exécution de la présente concession et de l'utilisation des résultats qui en sont issus. Le Concessionnaire garantit expressément le concédant contre toute éviction du fait de ses cotraitants, sous-traitants ou du fait de tiers, et lui assure une jouissance paisible, pleine et entière, et libre de toute servitude, des droits concédés.

Le Concessionnaire garantit de fait le concédant que les Documents remis dans le cadre de la présente concession sont des œuvres originales et ne contiennent aucun emprunt ou réminiscence à une création antérieure qui serait susceptible d'engager la responsabilité du Concédant sur le fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale de la responsabilité civile ou, s'il ne s'agit pas d'œuvres originales, que les auteurs des études ou documents remis dans le cadre de l'exécution du présent traité ont donné leur accord afin qu'ils puissent être utilisés par le Concessionnaire à des fins non commerciales, dans le strict cadre de l'exécution de l'opération. Il garantit que les résultats de la présente Concession ne portent en aucune façon atteinte aux droits des tiers, notamment aux droits à la personnalité ou à la vie privée de tiers, ni à l'ordre public et qu'il a obtenu le cas échéant toutes les autorisations nécessaires.

En conséquence, le Concessionnaire garantit le concédant contre tout trouble, contestation, revendication, recours et éviction qui pourrait être intenté à son encontre à raison de l'utilisation et de l'exploitation des résultats et des droits concédés.

Dès lors, le Concessionnaire garantit qu'il indemnise le concédant, en l'absence de faute qui leur serait directement imputable, sans bénéfice de discussion ni de division, de toute action, réclamation, revendication ou opposition de la part de toute personne invoquant un droit auquel l'exploitation des Documents conformément à la présente Concession aurait porté atteinte.

Si le concédant sont poursuivis pour contrefaçon, concurrence déloyale ou parasitisme, il s'engage à en informer sans délai le Concessionnaire, afin de lui permettre d'intervenir à l'action judiciaire. Dans cette hypothèse, le Concessionnaire s'engage à apporter aux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Concédants toute l'assistance nécessaire à ses frais.

Dans ces hypothèses, le Concessionnaire prendra à sa charge tous dommages et intérêts auxquels le concédant seraient, en l'absence de faute qui leur serait directement imputable, condamnés à raison d'un acte de contrefaçon, de concurrence déloyale ou de parasitisme, du fait de l'exploitation des résultats et des connaissances antérieures du Concessionnaire conforme aux stipulations de la présente convention, dès lors que la condamnation les prononçant devient exécutoire.

Nonobstant ce qui précède, il est expressément convenu que la responsabilité du Concessionnaire ne pourra être engagée pour toute allégation, revendication ou action qui concernerait :

- Les Documents antérieurs ou connaissances antérieures que le concédant sont susceptibles de fournir au Concessionnaire ;
- Les éléments de toute natures incorporés dans les Documents à la demande expresse du concédant ;
- Les modifications ou adaptations apportées aux Documents, si la cause de l'allégation, de la revendication ou de l'action trouve son fondement dans une modification ou une adaptation apportée par le concédant ou à leurs demandes expresses.

Le concédant certifient que les auteurs des études ou documents remis dans le cadre de la présente procédure ou de l'exécution du présent contrat ont donné leur accord afin qu'ils puissent être utilisés par le Concessionnaire à des fins non commerciales, dans le strict cadre de l'exécution de l'opération.

Le concédant s'engagent à respecter le droit moral du Concessionnaire, notamment le droit à la paternité. A ce titre, il s'engage à ce que le nom du Concessionnaire apparaisse sur les différents supports diffusés. Toute modification des Documents devra donner lieu à une information préalable du concédant.

Article 8. ASSURANCES ET RESPONSABILITE

La présente clause s'appliquera dans le périmètre et pendant la phase d'études et de travaux.

1. Responsabilité

Dès la notification du Contrat de Concession, le Concessionnaire est responsable des dommages corporels, matériels et immatériels qui pourraient résulter d'un acte d'exécution du Contrat tant vis-à-vis du concédant, que pour l'environnement, des usagers des futures constructions à édifier, des riverains et des tiers, du personnel du Concessionnaire ou de ses fournisseurs ou prestataires, ou encore pour les tiers.

La responsabilité du Concessionnaire sera engagée en cas de faute prouvée (y compris négligence, imprudence) à due proportion de celle-ci sauf en cas de force majeure. Il en va de même en cas de faute ou de négligence imputable à un prestataire, fournisseur ou sous-traitant du Concessionnaire.

Le respect de toutes les obligations de conformité, de règles de sécurité (notamment en matière d'électricité, de stockage et d'usage de produits dangereux), de respect notamment des dispositions du Code de la santé publique, du Code général des collectivités territoriales

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

et du Code de l'environnement, sont à la charge du Concessionnaire pour les missions qui lui incombent excepté la phase étude dans le périmètre de la concession.

Les stipulations précédentes s'appliquent au respect de toutes les dispositions, règles, normes, pratiques professionnelles ou simples mesures de prudence.

2. Risques liés aux terrains

Le Concessionnaire souffre, à ses risques et périls, de l'ensemble des servitudes publiques ou privées, présentes ou futures, grevant les terrains pour autant qu'elles ont été portées à sa connaissance par le concédant.

Le Concessionnaire supporte seul les conséquences de la présence et de la localisation des réseaux enterrés et aériens telles qu'annexés au contrat.

Les partis conviennent de se rencontrer en cas de survenance de tout risque de sol, sous-sol, écologique, géologique, hydrologique, géotechnique et environnemental aux fins de rétablissement de l'équilibre contractuel de la concession. Il en va de même pour une cause étrangère la découverte :

- de toute contamination ou pollution du sol ou du sous-sol, non révélées par les études approfondies réalisées par le Concessionnaire antérieurement à la date de notification du présent Contrat, et ayant pour origine un fait survenu avant la mise à disposition des terrains par le concédant ;

- de vestiges archéologiques ou la réalisation de fouilles archéologiques ;

- d'engins explosifs et de vestiges de guerre.

3. Assurances

Sans préjudice de la précédente clause, le Concessionnaire doit souscrire les assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables adaptés à la couverture de l'ensemble des risques et responsabilités couvrant ses diverses responsabilités.

Le Concessionnaire doit notamment souscrire à une assurance responsabilité civile professionnelle. Le Concessionnaire doit également s'assurer que ses Prestataires et Sous-traitants éventuels souscrivent, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances couvrant l'ensemble de leurs responsabilités.

Les polices d'assurances doivent comporter des garanties suffisantes au regard des risques encourus. Les indemnités d'assurances devront obligatoirement être affectées à la réparation des sinistres, sauf décision contraire du concédant.

Le Concessionnaire transmet dans un délai de 15 jours à compter de la date de notification du Traité :

- une copie des polices d'assurances,

- la preuve du paiement par le Concessionnaire des primes d'assurance,

- et une attestation selon laquelle les assureurs certifient qu'ils ont eu copie du présent contrat pour établir leurs garanties.

À défaut de communication de ces documents dans le délai prescrit, le présent contrat pourra être résilié selon les modalités prévues au présent contrat au titre de la résiliation pour

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

faute.

Le Concessionnaire fournit, pendant toute la durée du contrat et sur simple demande, une copie des attestations d'assurances ainsi que le justificatif du paiement à l'échéance des primes d'assurances.

Cette communication n'engage en rien la responsabilité du concédant, si, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de la prime de ces assurances s'avéraient insuffisants.

Ces attestations devront indiquer au minimum :

- le nom de la compagnie d'assurance ;

- les activités garanties ;

- les risques garantis ;

- les montants de chaque garantie ;

- les principales exclusions et les plafonds de garantie ;

- le fait que l'assureur a bien eu copie du présent Contrat (à défaut, le Concessionnaire peut rédiger une attestation sur l'honneur selon laquelle cette condition a été remplie) ;

- les franchises ;

- la date d'échéance des polices ;

- le règlement des primes dues pour la période de garantie considérée.

La présentation de ces attestations d'assurance ainsi que des garanties effectivement souscrites n'a pas pour effet d'exonérer le Concessionnaire de ses responsabilités contractuelles et extracontractuelles vis-à-vis du concédant.

En cas de préjudice indemnisable, ni le Concessionnaire ni son assureur, ne pourront exciper de l'absence de demande d'attestation par le concédant pour s'exonérer, en tout ou partie, de leurs responsabilités.

Les franchises d'assurance sont systématiquement à la charge de celui qui a souscrit le contrat d'assurance.

Le Concessionnaire s'engage à informer préalablement le concédant de toute annulation, réduction, suspension, ou résiliation des assurances.

Dans l'hypothèse où un risque couvert deviendrait un Risque Non Assurable, le Concessionnaire doit en informer le Concédant dans les plus brefs délais. Au sens du présent Traité, un Risque Non Assurable est un risque pour lequel le Concessionnaire est dans l'incapacité d'obtenir une proposition d'assurance de la part d'assureurs notoirement solvables, pour une raison qui ne lui est pas imputable. En présence d'un Risque Non Assurable, les parties se concerteront afin d'examiner les garanties, les franchises, le type de sinistre et l'importance du ratio sinistre/prime.

Article 9. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession est conditionnée au respect des critères du « in house » avec le Concessionnaire cessionnaire, dans la mesure où la présente convention est conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable du fait de la réunion des critères de la quasi-régie entre le concédant

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

et le Concessionnaire.

Le concessionnaire adresse sa demande par pli recommandé avec demande d'avis de réception au Concédant. Le concédant fait connaître chacun leur décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande du Concessionnaire. L'absence de réponse dans ce délai vaut décision de refus.

Dans l'hypothèse où cette cession est acceptée par le Concédant, le cessionnaire est entièrement subrogé au Concessionnaire dans les droits et obligations résultant du présent contrat. A défaut d'accord du Concédant, la cession sera intégralement refusée.

Le Concessionnaire cessionnaire doit reprendre à sa charge la totalité des obligations du Concessionnaire cédant telles que résultant de la présente concession.

Faute d'être conforme aux dispositions des alinéas précédents, toute cession de la présente concession est nulle et non avenue. L'irrespect de la présente clause est susceptible d'entraînerlarésiliationparleConcédantdelaprésenteConcessiond'aménagementpour faute du Concessionnaire cédant.

Article 10. REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre le concédant et le concessionnaire au titre de la présente concession d'aménagement relève de la compétence du Tribunal Administratif de Nimes conformément aux dispositions de l'article R.312-11 du code de justice administrative.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 11. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Les biens nécessaires à l'opération n'ont pas fait l'objet d'acquisitions préalables par la Commune de Garons. Le Concessionnaire procède, dès que la présente concession est exécutoire, aux acquisitions auprès de tiers et, le cas échéant, au rachat de biens appartenant à la Ville de Garons, conformément à l'article 2. Dès que la Concession d'aménagement est exécutoire, ce dernier peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation ou par suite de l'exercice du droit de délaissement, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente Concession d'aménagement. Pour les biens appartenant à la Ville, la cession au Concessionnaire intervient après délibération de l'organe délibérant et sur la base d'un avis domanial ; si des biens relèvent du domaine public, leur transfert est précédé d'une désaffectation et d'un déclassement.

Pour chacune des diverses modalités d'acquisition du concessionnaire exposées ci-après, les montants et conditions d'acquisitions s'inscriront dans le cadre d'une stratégie foncière concertée avec le concédant. A ce titre, l'état phasé du foncier prévu à l'article 11.5 du présent contrat détaillera la valorisation prévisionnelle envisagée pour chacune des parcelles à acquérir. S'agissant des négociations foncières à fort enjeu pour la collectivité, celles-ci pourront faire l'objet de validations préalables par le concédant (négociations en commun, validation des propositions du concessionnaire pour les fixations judiciaires du prix, etc.).

1. Acquisitions amiables

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération et compris au bilan de l'opération en vue de la réalisation du programme.

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 de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

En cas d'acquisition des terrains situés en dehors du programme ou du périmètre initial de l'opération mais rendu indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel du concédant.

2. Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, le concédant délèguera au Concessionnaire en totalité, l'exercice du droit de préemption urbain, ainsi que son droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération tel que délimité sur le plan joint en Annexe. Les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer les modalités et conséquences financières relatives à l'acquisition des biens dont le concédant ne parviendrait pas à obtenir amiablement le transfert de propriété, par voie d'expropriation ou de préemption.

Le Concessionnaire exerce ce droit sous réserve d'une délégation du droit de préemption urbain (DPU) du concédant, le cas échéant, dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

II du Code de l'urbanisme, dès que la présente Concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Le cas échéant, le concédant délèguent leur droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, conformément aux dispositions des articles L. 214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le cas échéant, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu de l'exercice de l'un des droits de préemption précités sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au Concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le concédant.

3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement, le cas échéant, des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la Concession

En cas de mise en œuvre du droit de délaissement par un ou des propriétaires situés dans le périmètre de l'opération, le concessionnaire pourra procéder aux acquisitions des immeubles concernés.

Dans tous les cas de figure, le concessionnaire mènera les négociations amiables dans les limites définies d'un commun accord avec le concédant au vu de l'avis rendu par le service des Domaines.

4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le concédant s'engage, si le Concessionnaire en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du Concessionnaire.

Le Concessionnaire établit, aux frais de l'opération via transfert éventuel de contrat d'accompagnement, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

Les terrains et immeubles expropriés seront acquis par le concessionnaire au montant des indemnités fixées judiciairement ou amiablement.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du concédant, ces derniers s'engagent à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du Concessionnaire, l'expropriation des immeubles que le Concessionnaire ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable. Ainsi, le concédant s'engage également à prêter assistance au Concessionnaire pour la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à examiner sans délai toute demande de celui-ci dans ce but.

Conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, le concédant se prononcent par délibération sur l'intérêt général du projet préalablement à la déclaration d'utilité publique prononcée par le représentant de l'État dans le département.

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

Le Concessionnaire assure également le suivi des litiges relatifs à la mise en œuvre de l'expropriation et en assumera les frais afférents notamment, les taxes, les commissions, litiges relatifs à la mise en œuvre de l'expropriation).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Le rapport spécial sur les conditions d'exercice

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

Le tableau des acquisitions et cessions

De façon générale, et ainsi qu'il est dit à l'article L.300-5 II 3° c° du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice, joint au compte-rendu financier annuel, qu'il présente au concédant.

Il est en outre attendu du Concessionnaire qu'il les informe régulièrement de l'état phasé du foncier de l'opération dans le cadre des instances de pilotage opérationnel du projet précisées à l'article 4 du présent traité afin d'une part, de rendre compte au concédant des acquisitions et des cessions réalisées et à réaliser, ainsi que des valorisations envisagées pour chaque foncier, et d'autre part, être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération dans la perspective de la liquidation de celle-ci.

Modifications

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, le Concessionnaire en informera, au préalable, le concédant afin, le cas échéant, de modifier les conditions financières de l'opération. Pour ce faire, le Concessionnaire devra prévenir le concédant 1 mois avant la remise annuelle du tableau des acquisitions et cessions immobilières.

6. Relogement des occupants et gestion intercalaire

Le Concessionnaire assure la gestion, la sécurité, l'entretien et les réparations de toutes natures des biens immobiliers dont il se rend propriétaire, jusqu'à leur cession, leur aménagement ou leur démolition.

Le Concessionnaire prend notamment toutes dispositions utiles pour assurer la sécurité des immeubles acquis et leurs occupants.

Lorsque, pour réaliser sa mission, le Concessionnaire acquiert des immeubles bâtis contenant des habitants, il assure en liaison avec le concédant et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants de bonne foi et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Le Concessionnaire n'ayant pas de patrimoine immobilier pour assurer le relogement, le concédant s'engage à tout mettre en œuvre pour mobiliser les partenariats, en accompagnement du Concédant, afin de permettre le relogement nécessaire à la réalisation du projet.

Le Concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles et terrains dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective (recouvrant une obligation de moyen), sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant, une utilisation provisoire(artistique, culturel, sportive,

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

sociale ou stockage de matériaux issus de la déconstruction de bâtiments ou terrains situés dans ou à proximité du périmètre de l'opération, etc.).Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

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

La gestion des immeubles et terrains acquis incombe au Concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

Article 12. CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, le Concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés dont le concours en qualité de maître d'œuvre pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile. Le Concessionnaire peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

La désignation de ces cocontractants s'inscrit dans le respect des dispositions qui sont applicables au Concessionnaire pour la passation des marchés, ainsi que dans le respect des modalités spécifiques décrites à l'article 13 ci-après.

Le Concessionnaire veillera à s'appuyer sur des prestataires extérieurs présentant des critères d'exemplarité environnementale et sociale.

Article 13. PRESENTATION DES ETUDES DE CONCEPTION

Les équipements prévus à l'article 1.2 ci-dessus font l'objet d'études de conception établie(s) en accord et en collaboration étroite à chacune des étapes de programmation et de conception avec les services du concédant concernés et, le cas échéant, des concessionnaires de services publics intéressés. Ces études de conception sont soumises pour accord préalable au concédant et gestionnaire futur des réseaux et espaces aménagés.

Chacune de ces études doit être présentée selon un échéancier établi en accord avec le concédant et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

Dans l'hypothèse où le concédant imposerait des prescriptions et études de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, il s'engage avec le Concessionnaire à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

Article 14. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le Concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la commande publique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Le Concessionnaire veillera à associer le concédant à la rédaction des cahiers des charges des marchés à conclure traitant des questions d'aménagements urbains et des mesures environnementales. S'ils en font la demande, le concessionnaire devra informer le concédant de l'analyse des candidatures ou des offres des candidats.

Ainsi, dans le cadre des instances de pilotage détaillées à l'article 4 du présent Traité, le Concessionnaire :

- Informera le concédant de tout lancement de procédure de marché ;
- Pourra partager son analyse technique à chaque phase de la consultation si le concédant en fait la demande.

Conformément à l'article R 300-13 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire informe le concédant dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions de l'article R 300- 12, du nom de leur titulaire ainsi que du montant desdits contrats.

Article 15. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE LA CONCESSION

1. Rôle du Concessionnaire

Le Concessionnaire 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 de Concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et des prescriptions du présent Contrat et ses annexes, le Concessionnaire fait son affaire personnelle de la maîtrise d'œuvre générale et spécialisée et fait appel aux hommes de l'art de son choix.

Ces prestataires n'ont pas la qualité de sous-traitants pour la personne publique mais d'entrepreneurs principaux vis-à-vis du concédant.

Les travaux sont réalisés par le Concessionnaire conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles relatives à la construction, à la protection de l'environnement et à la sécurité.

Le concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle sont invités le concédant, les services de la collectivité ou groupement de collectivités concernés par la rétrocession et l'exploitation de l'ouvrage, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

2. Obligations du Concessionnaire

Le Concessionnaire 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.

Il appartient au Concessionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour n'apporter aucun trouble anormal de quelque nature aux propriétés voisines.

Sous réserve que sa faute soit démontrée, le Concessionnaire est responsable à l'égard des tiers, des riverains et des biens de tous les dommages causés par la conception et la réalisation des travaux.

Le Concessionnaire fera son affaire de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation des travaux et équipements et à l'aménagement de Biens contractuels au titre de quelque réglementation que ce soit.

Par ailleurs, le Concessionnaire fera également son affaire de l'instauration et du respect des servitudes qui pourraient s'avérer nécessaires pour garantir l'accès des riverains du projet à leur propriété.

3. Obligations et missions du concédant

Le concédant autorise le Concessionnaire à intervenir sur leur domaine public et privé pour la réalisation du programme des équipements

De même, conformément aux articles L. 1321-1 et L. 1321-2 du Code général des collectivités territoriales, le concédant, assistés par le Concessionnaire, seront chargés de procéder, le cas échéant et si nécessaire, aux actions préalables de désaffectation et de déclassement des biens immobiliers relevant de leur domaine public.

En fin d'opération, le concédant devra également reprendre à son compte l'ensemble des autorisations et arrêtés obtenus auprès des services instructeurs et ayant permis la faisabilité de l'opération d'aménagement. Préalablement au transfert des arrêtés et des responsabilités afférents, le concédant devra s'assurer auprès du concessionnaire que l'ensemble des travaux et obligations ont été respectées jusqu'au transfert.

Article 16. INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire prend en charge en débit du compte de la concession les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers en raison de la conception ou de l'exécution des travaux est imputée au bilan de l'opération, sauf en cas de faute lourde ou dolosive du Concessionnaire, auquel cas elle demeure à sa charge définitive

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Article 17. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

1. Obligations du Concessionnaire

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, 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.

Le Concessionnaire notifie au Concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 34 ci- après.

Chaque année, le Concessionnaire informe le concédant, dans son compte-rendu financier annuel, des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

2. Obligations du Concédant

Si le concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé et transmis à l'appui du traité, la participation du Concédant prévue à l'article 20 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du 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.

Si le concédant refuse d'agréer une cession destinée à un programme de construction conforme au programme initial de l'opération, le Concessionnaire peut demander au Concédant une réunion destinée à analyser les conséquences financières de ce refus.

En cas de consultations d'opérateurs en vue de construire un ensemble bâti, le Concessionnaire organise l'ensemble de la procédure. Le choix du lauréat est laissé aux élus du concédant concerné et ce, suivant les modalités préalablement définies (appel à candidature, jury, etc..), sur la base d'une analyse technique produite par le Concessionnaire.

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges précisant notamment la surface de plancher autorisée sur chaque parcelle cédée. Ce cahier des charges est établi par le Concessionnaire, indépendamment des dispositions applicables aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

3. Conditions à l'expiration de la Concession d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, dont le Concessionnaire est propriétaire et qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement aux Concédants ainsi qu'il est dit à l'article 28 ci- après.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, le Concessionnaire a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement rétrocédés au Concédant, sauf accord exprès de leur part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

Article 18. REMISE DES OUVRAGES

Concernant la remise d'ouvrage, le Concessionnaire devra s'inscrire dans le système de remise d'ouvrage propre au Concédant.

1. Au Concédant

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente Concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, deviennent propriété du concédant au fur et à mesure de leur réalisation et leur reviennent de plein droit dès leur achèvement tel que défini à l'article 18.4 ci-après. Pour favoriser la remise d'ouvrage tout au long de l'opération, le Concessionnaire tiendra régulièrement à jour un état phasé du foncier qu'il partagera avec le concédant dans le cadre du document de suivi du projet renseigné annuellement, tel que défini à l'article 21.

Dès l'achèvement des équipements, le Concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages.

Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. Le concédant ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peuvent, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait. Les opérations de remise font l'objet de procès-verbaux.

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

La remise d'ouvrage intervient sur des ouvrages finis sans que le transfert foncier ne soit forcément intervenu : le transfert du foncier pourra en effet intervenir postérieurement à la remise de l'ouvrage, et, en tout état de cause, au plus tôt à l'issue des périodes de garanties de parfait achèvement prévue dans les contrats de travaux et la signature des Décomptes Généraux et Définitifs (DGD).

2. Dispositions spécifiques aux collectivités autres que le concédant

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 le concédant seront remis dès leur achèvement à leur destinataire. Elles devront être invitées à ces opérations dans les mêmes délais que la Collectivité concédante.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

3. Obligations du Concessionnaire

Le Concessionnaire s'engage à faire préparer et présenter à la signature du concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique transférant la propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

4. Achèvement

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

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, le Concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis les Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE), soit 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.

Le Concessionnaire fournira également au concédant un plan de récolement de tous les aménagements réalisés (formats, plans, type de fichiers, etc.).

La validation de la remise d'ouvrage pourra intégrer un système de contrôle des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) (charte et conformité).

5. Fiche d'ouvrage

A la remise des ouvrages au concédant [ou à une autre collectivité compétente], le Concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine du concédant [ou d'une autre collectivité compétente] :

- Identification 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, etc.) 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, etc.) ;
  - Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du Concessionnaire, frais financiers, etc. L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Article 19. ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

Le concessionnaire fera son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de ces ouvrages jusqu'à leur remise en gestion. La responsabilité du concédant ne pourra pas être recherchée à ce titre. Le concessionnaire sera seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommage de quelque nature qu'il soit. Il lui appartiendra de souscrire, le cas échéant, auprès d'une ou plusieurs compagnies, les garanties qui couvrent ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type de travaux, sur la période considérée.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 18 ci-avant, le concédant, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. 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.

Néanmoins le concessionnaire, maître d'ouvrage des travaux, doit assister le concédant en cas de désordres relevant des garanties liées au parfait achèvement (1 an).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 20. FINANCEMENT DE l'OPERATION

1. Les cessions, concessions d'usage et locations

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes partiellement par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, ainsi que les produits financiers.

2. Les participations des opérateurs et autres aides financières

Le Concessionnaire pourra solliciter des aides directement ou indirectement, auprès de toute structure dont les aménagements bénéficient à son activité en finançant les missions et travaux menés par le concessionnaire.

3. Participation du Concédant et subventions au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à ce jour à **0,00€** au moment de la signature de la concession.

- *Modification du montant de la participation :*

Le montant global de cette participation pourra être modifié par avenant à la présente Concession d'aménagement approuvé par délibération du concédant, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation du concédant est défini dans le bilan prévisionnel mis en annexe n°2 établi 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'engagent à modifier le montant de leurs participations pour tenir compte des évolutions qui auraient 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 économiques extérieures aux parties, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 21.3 ci-dessus.

Dans le cas où une évolution programmatique et calendaire de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation, le Concessionnaire s'engage à accepter cette réduction et à restituer le trop-perçu le cas échéant au Concédant.

- *Soutien auprès des opérateurs et autres collectivités financeurs*

En tant que de besoin, le concédant s'engage à mettre en place tous les moyens possibles et nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire les subventions attribuées par les autres partenaires publics affectées spécifiquement à des actions réalisées par ce dernier dans le cadre de la présente Concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

4. Insuffisance provisoire de trésorerie

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

5. Financement provisoire de l'opération

Le Concessionnaire contracte tous emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération.

Dans ce contexte, le concédant s'engage à garantir tout emprunt contracté par le concessionnaire pour le financement des missions qui lui sont confiées.

6. Avance interopérations

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération. Cette gestion s'effectue au mieux de l'intérêt de cette dernière en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations du Concessionnaire ou avec les comptes propres de celui-ci ou avec un établissement financier. Le Concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

Si Le Concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de 4TM + 3.

A titre dérogatoire, le concédant pourront autoriser des prêts non générateurs d'intérêts entre les différentes opérations du Concessionnaire. Cette demande devra faire l'objet d'une demande écrite du Concessionnaire au concédant.

Article 21. COMPTABILITE – COMPTES RENDUS FINANCIERS

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

1. Compte-rendu

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, le Concessionnaire adresse chaque année au Concédant, avant le 30 juin pour examen, et approbation, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 22.1 ci-après dont une version sous format exploitable, type Excel ;
- 2°/ Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 22.2 ci-

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

après ;

- 3°/ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 11.5 et 19.1 ci-avant ;
- 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 compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 20.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

Un compte rendu intermédiaire pourra également être transmis au concédant dans le cadre de toute dégradation significative du bilan financier résultant du dernier CRACL approuvé par le conseil délibérant ou de problématique de trésorerie.

En dehors des périodes de CRACL, les évolutions financières de l'opération seront discutées dans le cadre des instances de pilotage stratégique et opérationnelle du projet, tel que précisé à l'article 4.

Le concédant se réservent la possibilité de demander toute autre annexe jugée utile.

2. Droit du Concédant

Le concédant ou toute personne publique ayant, le cas échéant, versé une subvention dans le cadre de l'opération, ont un droit de contrôle des documents fournis. Ainsi, leurs agents accrédités ou les tiers désignés par eux peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

De la même façon, les agents accrédités du concédant ou tout tiers désigné par eux, doivent pouvoir accéder, après en avoir informé le Concessionnaire, aux chantiers de l'opération.

3. Modifications du programme

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le Concessionnaire, le concédant peuvent 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 le Concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle du concédant s'exercent par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur du Concessionnaire.

Article 22. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Dans le cadre du CRACL, le Concessionnaire 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.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

1. Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel

Ils comportent notamment :

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du Concessionnaire visés en annexe n°03 des présentes, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 12, les indemnités prévues à l'article 16, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 24 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 au Concessionnaire et les participations dues par le concédant; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant par le concédant et les autres collectivités ou groupements de collectivités .

2. Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels

Ils font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant, et le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par le concédant ainsi que le montant des subventions prévues par la collectivité ou groupement de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions prévues à l'article 20 ci-avant et la ou les dates de versement.

3. Calendrier

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération annexés au CRACL doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 30 juin de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par le concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

Article 23. GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 22.2, le concédant accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur, cette dernière est portée à hauteur de 80%.

Le concédant s'engage également à mettre à la disposition du Concessionnaire le produit des emprunts qu'ils auraient contractés pour la réalisation de l'opération, le Concessionnaire ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du Concessionnaire.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 21 au profit du Concédant. 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 22 que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant 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 la collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

Article 24. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

1. Rémunération du Concessionnaire

Le Concessionnaire 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 ladite concession. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

2. Calcul de la rémunération

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, le Concessionnaire percevra un montant de rémunération calculé comme suit :

a) Pour les tâches de suivi des études urbaines, environnementales et réglementaires au titre de l'opération d'aménagement en extension prévues aux articles 2.1, 2.2 puis 2.9, un pourcentage de **4,50%** proportionnel aux dépenses est appliqué, montant auquel s'ajoute un forfait de **75 000,00 € HT** réparti le temps des 2 années d'études préalables jusqu'à l'obtention de autorisations réglementaires,

   Au titre des missions complémentaires, la SPL Agate percevra :
   - Un montant de **5 000 €HT** forfaitaire pour l'accompagnement à la suppression de la ZAC (à la date de la délibération),
   - Un montant de **200 €HT** par « caution dégradation » restituée aux pétitionnaires de l'opération de ZAC Carrière des amoureux,

b) Pour les tâches d'acquisitions et la gestion des biens acquis prévues à l'article 2.3 et 2.4, honoraires compris : un pourcentage de **4,50%** proportionnel aux dépenses est appliqué.

c) Pour les tâches de suivi technique et de coordination relatives à la réalisation des travaux de démolition et d'aménagement prévues aux articles 2.5 et 2.6, honoraires

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

compris : **4,50 %** HT du montant des dépenses HT des travaux et honoraires constatés associés,

d) Pour les tâches de communication ,de commercialisation et toute recette afférente aux acquisitions foncières, au remboursement de produits financiers, fiscaux ou techniques ainsi que ceux prévues à l'article 2.5, 2.7 et 2.8, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers**, 4,50%** des montants HT fixés dans les agences de communication, puis dans les actes de cessions, concession d'usage, locations ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
Dans les cas de cessions de charges foncières, **20%** de la rémunération attendue sera perçue à la signature d'une promesse synallagmatique ou unilatérale de vente. Si cet acte n'est pas reconduit, cette quote-part de rémunération sera conservée.

e) Pour les tâches de conduite et de gestion financière de l'opération prévues à l'article 2.10, **0.50%** du total des mouvements de fonds, débits et crédits constatés sur les comptes de l'opération figurant dans les écritures d'opération.

f) Pour les tâches de liquidation prévues à l'article 2.11, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de **0.50%** de la demi- somme des dépenses et recettes du bilan de clôture (après déduction de la rémunération de la société). Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

3. Modification de la rémunération

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les parties, pour être mieux adaptés, en cas d'évolution du besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération en tenant compte des missions à conduire et des moyens mobilisés, dont les parties auront préalablement convenu notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 21.3 ci-dessus

4. Modalités

Les imputations annuelles du Concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 24.1 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 25. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la Concession d'aménagement, telle que définie à l'article 5, le Concessionnaire demandera au Concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire Trois (3) mois avant le terme contractuel, le Concessionnaire transmet au Concédant un bilan de clôture et les états justificatifs (créances/dettes, provisions, inventaire des biens, liste des contrats en cours). Le Concédant dispose d'un délai de deux (2) mois pour formuler ses observations et diligenter, le cas échéant, des vérifications. À l'issue, les Parties établissent un procès-verbal de clôture constatant l'expiration et, le cas échéant, le quitus au Concessionnaire pour les opérations approuvées. Le Concédant bénéficie d'un droit d'audit limité à douze (12) mois post-clôture sur des points précisément identifiés, sans remettre en cause les opérations régulièrement approuvées.

Dans les cas d'expiration anticipée du contrat, le concédant et le concessionnaire conviendront de la date à laquelle ce bilan de préclôture sera établie. Le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par l'assemblée délibérante du concédant.

Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du concédant au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 20.3 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Article 26. RESILISATION – DECHEANCE – RESOLUTION

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

1. Résiliation pour motif d'intérêt général

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

- **Régime financier et indemnisation :**

Le Concédant peut, pour motif d'intérêt général, résilier la Concession moyennant préavis de six (6) mois. Indemnisation : le Concessionnaire a droit à une indemnité couvrant les dépenses utiles non amorties, les frais directement liés aux opérations de transfert et de liquidation, ainsi que le préjudice direct né de la résiliation, à l'exclusion de toute marge non réalisée. L'indemnité est arrêtée contradictoirement d'après le bilan arrêté à la date d'effet de la résiliation. Médiation préalable : en cas de désaccord, les Parties recourent à une médiation préalable avant tout contentieux.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

- **Règlement des différends :**

En cas de désaccord sur l'interprétation ou la mise en œuvre de la présente clause, les parties conviennent de recourir à une médiation préalable avant tout contentieux, conformément aux dispositions du code de la Commande Publique.

2. Résiliation pour faute-déchéance

- **1 Mise en demeure préalable**

En cas de faute grave ou répétée du Concessionnaire dans l'exécution du présent contrat, le concédant met en demeure le Concessionnaire de remédier aux manquements constatés, par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette mise en demeure :

- Précise les faits reprochés au Concessionnaire ainsi que la nature des obligations contractuelles non respectées.
- Fixe un délai raisonnable et adapté à la situation, permettant au Concessionnaire de corriger les manquements identifiés.

Le délai pour se conformer à cette mise en demeure est décompté à partir de la date de réception de celle-ci par le Concessionnaire.

- **2. Déchéance en cas d'inexécution**

À l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, et en l'absence de régularisation par le Concessionnaire :

- Le concédant peut prononcer, de plein droit et par lettre recommandée avec accusé de réception, la déchéance du Concessionnaire pour faute grave ou répétée.
- Cette déchéance est prononcée aux frais, risques et périls du Concessionnaire, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels il pourrait être tenu par ailleurs.

En cas de déchéance, les droits et obligations du Concessionnaire ainsi que des parties publiques restantes sont ajustés conformément aux stipulations ci-dessous.

- **3. Continuité des obligations en cas de déchéance partielle**

Si la déchéance est prononcée pour la part de contrat concernant uniquement l'un du concédant :

- **Obligations du Concessionnaire envers les parties restantes :**

Le Concessionnaire demeure tenu de poursuivre l'exécution des obligations contractuelles pour la part non concernée par la déchéance, dans les conditions initiales du contrat.

- **Adaptation des engagements :**

Le concédant restants, d'un commun accord avec le Concessionnaire, peuvent adapter les modalités d'exécution pour garantir la continuité des objectifs d'aménagement. Toute adaptation devra faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

- **Régime financier :**

Les indemnités ou frais liés à la déchéance sont exclusivement à la charge de la partie ayant causé la résiliation.

Le Concessionnaire conserve ses droits à rémunération pour les prestations effectivement réalisées jusqu'à la liquidation de la concession.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

4. Résiliation pour faute grave du Concédant

En cas de faute grave ou répétée du concédant dans l'exécution de ses obligations au titre du présent contrat, le Concessionnaire peut mettre le Concédant défaillant en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de remédier aux manquements constatés dans un délai de trois mois.

5. Règlement des différends

En cas de litige lié à l'application de cette clause, les parties conviennent de recourir à une médiation préalable avant tout contentieux, conformément aux dispositions légales en vigueur.

3. Autres cas de résiliation unilatérale

- *Cas de mise en liquidation judiciaire ou à l'amiable*

Si le Concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code du 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 du Concessionnaire 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 au Concédant 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 le Concessionnaire ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 28 ci-après.

Article 27. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la Concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant est du seul fait de cette expiration, subrogés de plein droit dans les droits et obligations du Concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

1. Inachèvement des équipements et ouvrages publics

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au Concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant seront dès l'expiration de la Concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au Concédant selon les modalités prévues à l'article 18 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations non consommées, prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 20 ci-avant. Le concédant poursuivra alors la réalisation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

2. Expiration de la concession d'aménagement dans tous les cas d'expiration

En cas d'expiration de la Concession d'aménagement au terme prévu à l'article 25 ci-dessus ou en cas d'expiration anticipée, le concédant 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 :

- Au prix initial d'achat dudit bien par le concessionnaire ;
- Auquel s'ajoute l'ensemble des dépenses consenties sur le bien (études, travaux, frais de portage, etc.)
- Déduction faite des recettes générées par le bien dans le bilan de l'opération (recettes locatives, etc.)

Ce prix ne saurait dépasser la limite légale qui s'impose aux collectivités au regard de l'évaluation du service des Domaines.

A défaut d'accord entre les parties, la valeur sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

3. Devoirs du concédant à l'expiration de la concession d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir et selon leur compétences respectives, l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission et sera tenu, le cas échéant, de garantir ce dernier des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles, sauf faute lourde de sa part.

Le concédant sera, de la même façon, tenu de garantir le Concessionnaire 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, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la Concession et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

Le Concessionnaire 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 le concédant 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 du Concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, le concédant serait tenu de mettre à la disposition du Concessionnaire, 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

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

compte pour l'arrêté des comptes de la Concession d'aménagement.

Le Concédant reprend, pour l'avenir, l'exécution des engagements subsistants, et garantit le Concessionnaire contre les condamnations prononcées postérieurement à l'expiration au titre d'actions liées à l'opération, sauf faute lourde du Concessionnaire.

Sur demande du Concédant et pour une durée limitée, le Concessionnaire peut effectuer des paiements pour le compte du Concédant dans la limite de la trésorerie disponible, avec reddition séparée.

4. Cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire

En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au Concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par le Concessionnaire au Concédant, ceux-ci verseront au Concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 28 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 18 ci-avant.

Article 28. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

1. Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Concessionnaire, 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.

Les charges liées à ces opérations de liquidation, lorsqu'elles interviennent au terme normal du contrat, sont incluses dans la rémunération définie à l'article 24 ci-dessus.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, le Concessionnaire a droit à une indemnité spécifique couvrant les frais supplémentaires directement liés aux opérations de transfert et de liquidation. Cette indemnité est calculée sur justificatifs, plafonnée à 50 % de la rémunération annuelle prévue au contrat pour la dernière année d'exécution

Les frais d'élaboration des plans, documents et inventaires nécessaires à la liquidation sont, en tout état de cause, imputés au compte de l'opération. Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du Concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au Concessionnaire par le concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 24 ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

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

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

Toutes les sommes liées à l'exécution de la mission du Concessionnaire jusqu'à l'expiration de la Concession d'aménagement, dont le Concessionnaire 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 31 sur les pénalités.

- *Solde d'exploitation :*

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

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

- *Solde des financements :*

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie 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 le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le concédant.
- Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit au Concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

- ***En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire du Concessionnaire***

En cas de résiliation anticipée de la Concession d'aménagement par le Concédant pour un autre motif que la liquidation judiciaire du Concessionnaire ou la faute grave prévue à l'article 26.2, le Concessionnaire a droit à une indemnité compensant les charges et préjudices directement liés à cette résiliation.

Cette indemnité est déterminée à partir du bilan arrêté à la date d'effet de la résiliation et comprend :

- Le montant des dépenses utiles non amorties ;
- les frais et charges directement engagés pour la poursuite de l'opération et devenus sans objet du fait de la résiliation ;

- le manque à gagner correspondant à la perte de rémunération forfaitaire, plafonné à une (1) année de rémunération telle que définie à l'article 24, calculée prorata temporis sur la base des années échues à la date de résiliation.

Ce plafond ne peut être dépassé et n'est pas dû lorsque la résiliation intervient dans les douze (12) derniers mois d'exécution de la Concession.

L'indemnité est arrêtée contradictoirement entre les Parties et, à défaut d'accord, fixée par l'autorité compétente ou le juge.

- ***En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire***

En cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire, l'indemnité due par le Concédant correspond à la valeur nette des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la liquidation, déduction faite :

- des participations financières du Concédant non utilisées ;
- des paiements effectués par le Concédant au titre de garanties ou avances de trésorerie.

Cette valeur est déterminée d'après le bilan arrêté au jour de la liquidation, approuvé contradictoirement par les Parties, ou, à défaut, fixée par un expert ou par le juge compétent.

- ***En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 26.2***

Le Concessionnaire n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24 ci-dessus. Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 28.1 ci-dessus.

4. Modalités de règlement

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

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le Concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par le concédant, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

5. Sort du "solde d'exploitation"

Si le solde d'exploitation établi lors des opérations de liquidation est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations du Concessionnaire prévues à l'article 28.2 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 est négatif, le concédant s'engage à verser au Concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 29. CONDITIONS D'EXECUTION DU PRESENT CONTRAT

1. Conditions d'exécution du présent contrat

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 prévisionnel global de l'opération (Annexe n°1) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 2).

En cas d'évolutions des conditions de réalisation du présent contrat, telles que connues à la date de signature du présent traité, non raisonnablement prévisible par le Concessionnaire et mettant en péril sa bonne exécution et/ou l'équilibre financier de l'opération, les parties s'engagent à examiner les conditions de réalisation du contrat afin de garantir la continuité de l'opération dans des conditions favorables aux parties. Les nouvelles conditions de réalisation du traité seront formalisées par avenant au contrat. Il pourra s'agir 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.

Le concessionnaire s'engage à avertir le concédant de tout retard dans l'exécution de ses missions, de tout empêchement ou de toute impossibilité de respecter le planning de l'opération ou les délais de fourniture des documents requis.

En cas de non-respect par le concessionnaire, des obligations listées ci-après, le concédant se réservent la possibilité d'appliquer des pénalités selon les barèmes visés dans l'article 31 ci-dessous, sans préjudice de toute possibilité de résiliation des présentes liée à un manquement grave ou répété à ses obligations.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

2. Modification de la participation

Le montant de la participation prévue à l'article 20 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus et dans le programme de travaux figurant en annexe des présentes, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Toute modification du montant de la participation du concédant donne lieu à un avenant au présent traité.

Le concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et à tirer les conséquences, par voie d'avenant, de modifications 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 économiques extérieures aux parties.

Article 30. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire 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, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

Article 31. PENALITES

Comme indiqué au sein de l'article 29 ci-dessus, le barème des pénalités applicables par le concédant en cas de défaillance du concessionnaire dans l'exercice de ses missions sera le suivant :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Non-respect des délais de communication de pièces prévues dans le contrat notamment : - Le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL), les prévisions budgétaires annuelles et le plan de trésorerie,	100€ HT par jour ouvré de retard à compter de l'expiration du délai fixé au contrat et constaté par lettre recommandée avec accusé de réception pour communiquer les documents corrigés.

Aucune pénalité ne pourra être prononcée sans que le concessionnaire ait été à même de présenter ses observations.

Le Concessionnaire doit pouvoir consulter les éléments de son dossier pouvant être utiles à sa défense.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Le Concessionnaire s'acquitte des pénalités mises à sa charge par le concédant concerné dans un délai maximal de quinze jours à compter de la réception de leur notification.

Ces sanctions pécuniaires ne sont pas exclusives des indemnités ou dommages et intérêts que le Concessionnaire peut être amené à verser à des tiers par suite de manquement aux mêmes obligations.

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

Article 32. DOMICILIATION

Les sommes à régler par le concédant au Concessionnaire en application du présent contrat seront versées sur le compte bancaire du concessionnaire suivant :

CREDIT COOPERATIF

Relevé d'Identité Bancaire

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte(virement, paiement de quittance, etc).
Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi les réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.

42559	10000	08010050337	05	GROUPE CREDIT COOPERATIF
code établ.	*code guichet*	*numéro de compte*	*clé RIB*	*domiciliation*

IBAN

FR76	4255	9100	0008	0100	5033	705

BIC

C	C	O	P	F	R	P	P	X	X	X

NIMES
49 AV JEAN JAURES
CS 24004
Tél.: 04.48.00.00.01

Intitulé du compte AGATE AMENAGEME
CCO AGATE
19 RUE TRAJAN

Article 33. INTERPRETATION ET EXECUTION DE BONNE FOI

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 la validité du contrat.

Sans que puisse y faire obstacle une clause du présent contrat, celui-ci oblige les parties à toutes les suites que l'équité et la prise en compte de l'équilibre initial du contrat obligent à donner à ses stipulations, dans la perspective commune de la réalisation de l'opération

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

d'aménagement objet du contrat.

Aucune des parties ne pourra se prévaloir d'un déséquilibre temporaire ou d'un aléa conjoncturel pour remettre en cause l'exécution de la présente convention, sauf si l'événement invoqué constitue une modification substantielle des conditions initiales ayant présidé à la passation du contrat.

Toute adaptation nécessaire pour assurer la continuité de l'exécution du contrat devra faire l'objet d'un avenant, établi de bonne foi entre les parties, dans le respect du cadre défini par le Code de l'urbanisme et la réglementation applicable aux concessions d'aménagement.

Dans cette perspective, les parties conviennent que toute difficulté d'interprétation ou de mise en œuvre des présentes devra donner lieu à une concertation préalable en vue de rechercher une solution équilibrée, conforme à l'objet du contrat et à l'intérêt général poursuivi.

Enfin, en cas de circonstances imprévues affectant l'exécution des obligations contractuelles, les parties s'engagent à se réunir dans les meilleurs délais afin d'évaluer l'impact de ces circonstances et de convenir des mesures appropriées pour préserver la continuité du contrat, dans le respect du cadre juridique en vigueur.

Article 34. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution du présent traité, le concédant désigne le Maire de la Commune de Garons, ou son/sa représentant(e) délégué(e), 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. Le concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

Il informe le Concessionnaire, sans délai, de toute désignation et de toute modification.

Article 35. MODIFICATION DE L'EQUIPE AFFECTEE

L'ensemble du personnel du Concessionnaire affecté en tout ou partie à l'exécution des prestations du présent marché reste, en toute circonstance, sous l'autorité hiérarchique et disciplinaire du Concessionnaire qui assurera sa rémunération.

Le Concessionnaire s'engage à mettre en place pendant toute la durée du présent contrat, une équipe affectée au projet dont les compétences permettent la réalisation de l'intégralité des missions définies à l'article 2 ci-avant et le respect du calendrier opérationnel, tel qu'annexé au présent traité.

Article 36. PIECES CONSTITUTIVES DU TRAITE

Les pièces contractuelles comprennent, par ordre de priorité, le Traité et ses annexes.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Ainsi, les annexes font partie intégrante du Traité et ont valeur contractuelle. Toute référence au Traité inclut ses annexes. En cas de contradiction entre les stipulations du corps du Traité et une stipulation d'une annexe, les stipulations du corps du Traité prévaudront.

Sont annexés à la présente concession les documents suivants :

- Programme global prévisionnel de la concession d'aménagement (Annexe n°01)
- Bilan prévisionnel de la concession d'Aménagement Secteur des Amoureux (Annexe n°02)
- Périmètre de la concession et périmètre opérationnel (Annexe n°3).

Article 37. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Dans le cadre de la présente convention de concession, la SPL AGATE a accès et traite des Données à Caractère Personnel pour le compte de la Ville de Garons considéré comme le « Responsable de Traitement ».

A ce titre, la SPL AGATE est qualifiée de « Sous-traitant » et s'engage à respecter la Règlementation applicable aux traitements de Données Personnelles, en particulier le Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 dit « RGPD » et la Loi N° 78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » modifiée (« la Règlementation »),

En qualité de Responsable de Traitement, le concédant veille au respect de ses obligations par le Sous-traitant.

POUR LE CONCEDANT

La Ville de GARONS
Le Maire
Monsieur Yves RODRIGUEZ

POUR LE CONCESSIONAIRE

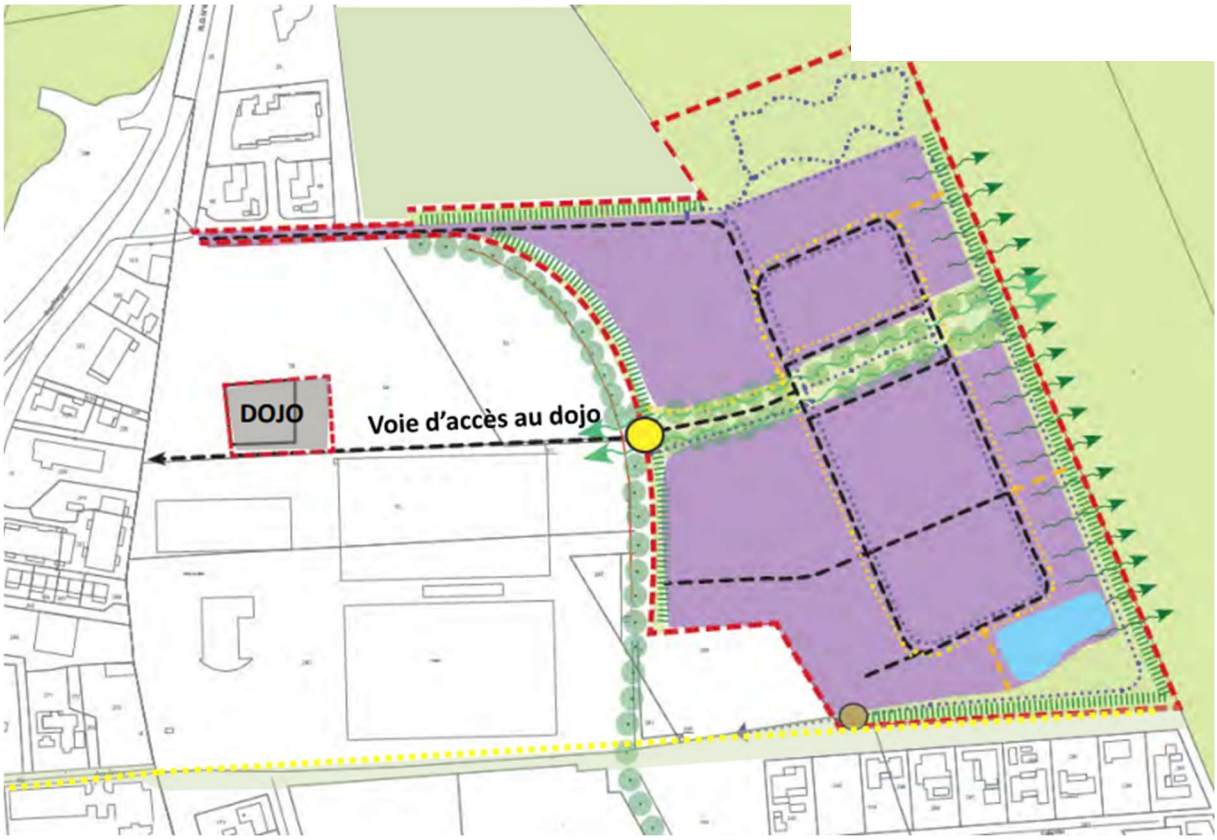
SPL AGATE
Le Directeur Général
Monsieur Bertrand PELAIN

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Annexe n°01 :
Programme global prévisionnel de la concession d'aménagement

Les opérations d'aménagement prévues par la présente convention doivent permettre la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- La viabilisation (création des voiries, réseaux secs et humides) de 80 terrains à bâtir pour un nombre total de logements estimé à 138,
- L'aménagement d'une frange paysagère en interface avec les espaces agricoles et urbains,
- La création d'une coulée verte en cœur de quartier, vers le grand paysage,
- La création d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et de ruissellement,
- La création de cheminements véhicules, cycles et piétons, de desserte des lots,
- L'aménagement d'un carrefour ou d'un rondpoint d'accès au nouveau quartier sur l'avenue des canepetières et au futur dojo hors projet,
- La sanctuarisation d'un espace-tampon naturel au nord du site-projet et en interface avec le grand paysage, pour des raisons écologiques et environnementales,



Le programme prévoit également une modification importante du maillage viaire du secteur avec les objectifs principaux :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

- S’inscrire dans la continuité de la ZAC Carrière des Amoureux, sécuriser les dessertes et cheminements et assurer leurs liaisons avec l'existant,
- Conserver des perspectives vers le grand paysage et préserver les corridors écologiques,
- Un découpage parcellaire prônant la mixité des typologies et des destinations d’habitat
- Une densité raisonnée et une limitation des conflits d’usage vis-à-vis des grands lots de la ZAC Carrière des Amoureux par le biais d’une mise à distance des nouveaux terrains à bâtir via un espace paysager et de rétention des EP

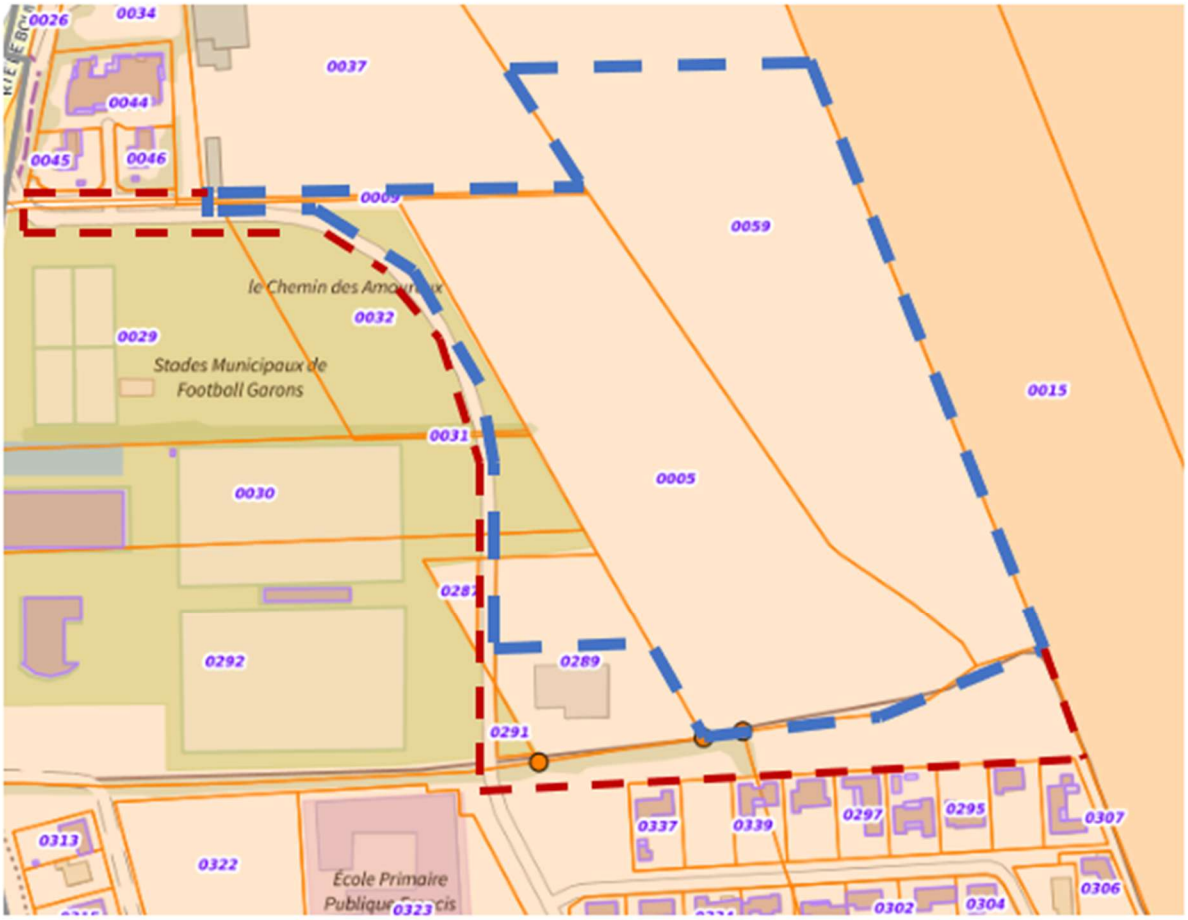
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Annexe n°02 :
Bilan prévisionnel de la concession d'Aménagement

Montant prévisionnel des dépenses				Montant en € HT
Acquisitions foncières				
Terrains privés	70625	m²	34 €	2 401 250 €
Terrains communaux	6205	m²	34 €	210 970 €
Frais de notaire		%	7,00%	182 855 €
Indemnités de remploi et accessoires		%	12,0%	313 466 €
Total Acquisitions foncières	76830			**3 108 542 €**
Compensations environnementales				
Acq. Terrains compensatoires naturels et/ou agricoles	230490	m²	3 €	576 225 €
Provision pour frais annexes aux acquisitions		%	13%	72 028 €
Etudes d'éligibilité, inventaires écologiques, plans de gestion		estimation		50 000 €
Travaux de génie écologique		estimation		230 000 €
Gestion des sites pendant 50 ans		estimation		220 000 €
Total Compensations environnementales				**1 148 253 €**
Etudes et honoraires de Maîtrise d'œuvre				
Mission de conception et suivi MOE urbaine, architecturale et paysagère		estimation		50 000 €
Mission complète de MOE		%	5,8%	160 157€
Etudes et dossiers reglementaires (PA/DLE/EI/DDEP)		estimation		50 000 €
Autres honoraires complémentaires (SPS, Diag techniques, etc.)		estimation		40 000 €
Autres frais (géomètre, études de sol, etc)		estimation		65 000 €
Total Etudes pré-opérationnelles				**365 156,6 €**
Travaux d'aménagement				
Travaux d'aménagement	7365	m²	250,0 €	1 841 250 €
Travaux Paysagers	20446	m²	45,0 €	920 070 €
Frais concessionnaires	0	estimation		200 000 €
Aléas et révision (archéologie, étanchéité...)		%	10%	276 132 €
Sous-total A				**3 237 452 €**
Aménagement entrée/sortie		estimation		186 000 €
Sous-total B				**186 000 €**
Total Travaux				**3 423 452 €**
Frais de gestion				
Acquisitions foncières et Compensation environnementale		4,50%		191 556€
Études		forfait +4,50%		82 425€
Travaux d'aménagement et honoraires MOE		4,50%		163 062€
Commercialisation		4,50%		449 190€
Gestion de trésorerie		0,50%		154 094€
Liquidation		0,50%		47 191€
Sous-total C				**1 087 518 €**
Frais divers				
Frais financiers		estimation		600 000€
Frais d'appel d'offres, publicité et divers		estimation		25 000€
Assurances, impots, entretien, taxes liées au PA?		estimation		224 078€
Sous-total D				**849 078 €**
Total Frais divers et gestion				**1 936 596 €**
Total Dépenses Opération (en HT)				**9 981 999 €**
Montant prévisionnel des recettes				
Habitat collectif et intermédiaire			*Prix/m² SDP*	
Habitat collectif libre		2 600,00	320 €	832 000€
Habitat collectif social		1 300,00	240 €	311 999 €
Sous-total E				**1 143 999 €**
Habitat individuel groupé		*Nb. de lot*	*Prix/lot*	
individuel groupé 300/400m² (140m² SDP)		48	96 000 €	4 608 000€
individuel + 500m² (200m² de SDP possible)		30	141 000 €	4 230 000€
Sous-total F				**8 838 000 €**
Total Recettes Opération (en HT)				**9 981 999 €**
Bilan de l'opération (en HT)				**0 €**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Annexe n°03 :
Périmètre de la concession et périmètre opérationnel



Périmètre opérationnel

Périmètre de la concession

Les missions à réaliser par la SPL AGATE concessionnaire et visées par le présent contrat se concentreront au sein du périmètre opérationnel.
Certains travaux visés dans le programme global prévisionnel pourront nécessiter une intervention en dehors du périmètre opérationnel (carrefour sur l'avenue des Canepières ou encore branchement pluvial à l'interface avec la ZAC Carrière des Amoureux). Ces derniers pourront se faire au sein du périmètre de la concession sans demande préalable d'autorisation à la Collectivité.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 12/02/2026
ID : 030-213001258-20260210-DE202602_05-DE

Annexe n°04 :
Etat des restitutions décembre 2025 – 54 cautions restantes

