

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 28 JUIN 2021 : DELIBERATION N° 80

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎: 03.27.53.76.01
Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 16 JUIN 2021

L'an deux mille VINGT ET UN, le VINGT-HUIT JUIN à 18h00

Le Conseil Municipal de MAUBEUGE s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de MAUBEUGE

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Nino CHIES - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Jean-Pierre COULON - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEL - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Naguib REFFAS pouvoir à Marie-Charles LALY
Emmanuel LOCOCCIOLO pouvoir à Jean-Pierre COULON
Myriam BERTAUX pouvoir à Nicolas LEBLANC
Christelle DOS SANTOS pouvoir à Bernadette MORIAME
Malika TAJDIRT pouvoir à Jeannine PAQUE
Guy DAUMERIES pouvoir à Sophie VILLETTE
Rémy PAUVROS pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

EXCUSÉ(E)S:

ABSENT(E)S:

SECRETARE DE SÉANCE : Inèle GARAH

OBJET : Autorisation de signature des traités de concession d'aménagement portés par la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, relatifs aux projets relevant du Nouveau Programme national de Renouveau Urbain (NPNRU) de Sous-le-Bois et de Pont-de-Pierre

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles :

- L.300-1 relatif aux actions ou opérations d'aménagement, par les collectivités locales ou les établissements public de coopération intercommunale, qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- L.300-4 relatif à la possibilité pour les collectivités territoriales, de concéder la réalisation de ces opérations d'aménagement à toute personne y ayant vocation.
- L.300-5 relatif au traité de convention de concession d'aménagement,
- R.300-11-1 à R.300-11-3 traitant de la procédure relative aux concessions d'aménagement ne transférant pas un risque économique.

Vu la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

Vu le décret n° 2014-767 du 03 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains,

Vu le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 relatif à la liste des périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville,

Vu l'annexe du décret n°2015 - 1138 du 14 septembre 2015, rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville,

Vu l'arrêté ministériel du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

Vu l'arrêté préfectoral du 30 mai 2013 portant création de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre (CAMVS) issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, de la Communauté de Communes Nord-Maubeuge, de la Communauté de Communes Frontalières du Nord-Est Avesnois, de la Communauté de Communes Sambre-Avesnois et du SIVU pour la requalification de la friche industrielle de CLECIM,

Vu l'arrêté préfectoral du 30 décembre 2016 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre,

Vu l'arrêté préfectoral du 21 mars 2019 portant modification des statuts de la CAMVS et notamment des articles 2.1.3 et 2.1.4 relatifs aux compétences obligatoires en matière « d'équilibre social de l'habitat » et « en matière de politique de la ville »,

Vu la lettre de Monsieur le préfet du 19 juin 2015 informant la CAMVS que le Conseil d'Administration de l'ANRU a fléché cinq projets de renouvellement urbain recouvrant cinq sites :

- 3 retenus par l'ANRU au titre des « Quartiers d'Intérêt National (QIN) » : Sous-le-Bois (Maubeuge/Louvroil), Provinces françaises (Maubeuge), Pont-de-Pierre (Maubeuge)
- 2 retenus par l'ANRU au titre d'un « Quartier d'Intérêt régional (QIR) » multi-sites : Centre-Lambreçon (Jeumont), Près du Paradis (Louvroil)

Vu les délibérations relatives à la signature du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

- n° 1019 du conseil communautaire du 9 février 2017
- n° 88 du conseil municipal du 30 juin 2017

Vu le protocole de préfiguration, signé avec l'ANRU et les partenaires du programme, en date du 24 novembre 2017,

Vu la délibération n°154 du Conseil Municipal du 10 décembre 2019 portant sur la création de l'autorisation de programme APCP N°48 - NPNRU,

Vu la délibération n°2287 du conseil communautaire du 12 décembre 2019 portant sur la signature de la convention opérationnelle du NPNRU,

Vu la délibération n°15 du conseil municipal du 16 janvier 2020 portant sur la signature de la convention opérationnelle NPNRU,

Vu l'avis favorable du Comité d'Engagement National de l'ANRU portant sur les trois quartiers d'Intérêt National en date du 22 Mai 2019,

Vu la déclaration d'engagements réciproques, signée avec l'ANRU et les partenaires du programme, en date du 11 juillet 2019,

Vu la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain signée avec l'ANRU et les partenaires du programme, en date du 20 février 2020,

Vu la délibération n° 2482 du conseil communautaire du 22 octobre 2020 portant sur l'approbation du programme prévisionnel de l'opération d'aménagement « Sous-le-Bois » à Maubeuge et à Louvroil et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 2481 du conseil communautaire du 22 octobre 2020 portant sur l'approbation du programme prévisionnel de l'opération d'aménagement « Pont-de-Pierre » à Maubeuge et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement,

Vu le projet de traité de concession d'aménagement relatif à l'opération Sous-le-Bois à Maubeuge et Louvroil, ci annexé

Vu le projet de traité de concession d'aménagement relatif à l'opération Pont-de-Pierre à Maubeuge, ci annexé.

Vu l'avis favorable de la commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 11 mai 2021,

Considérant que la concession d'aménagement est un contrat administratif par lequel une personne publique compétente confie à un opérateur public ou privé dit « aménageur » la réalisation d'un aménagement.

Considérant que pour être qualifiée d'opération d'aménagement les deux critères suivants doivent être remplis :

1. Poursuivre un ou plusieurs des objectifs exposés à l'article L 300-1 susvisé
2. Revêtir une ampleur imposant une intervention globale, complexe, avec une dimension foncière significative dans le dessein de réorganiser un territoire déterminé par la nature et l'importance des travaux.

Considérant en l'espèce, les deux opérations d'aménagement prévues sur le site :

- Pont-de-Pierre à Maubeuge,
- Sous-le-Bois à Maubeuge et Louvroil,

Considérant le caractère complexe de ces deux projets urbains, les articulations à mettre en place avec les autres maîtres d'ouvrages (bailleurs et collectivités pour la réalisation des équipements publics de superstructure), la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre a décidé de confier leur réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement,

Considérant que par ce contrat la personne publique à l'initiative de ces deux opérations, en l'occurrence la CAMVS, délègue l'étude et la réalisation de ceux-ci à un aménageur,

Considérant que les périmètres d'opération d'aménagement, que les projets urbains et que les programmes prévisionnels sont ceux convenus avec l'ensemble des partenaires dans le cadre de la convention pluriannuelle signée avec l'ANRU et les partenaires du programme, en date du 20 février 2020,

Considérant que le montant global des dépenses d'aménagement est estimé à 17,4 M€ HT environ pour Pont de Pierre,

Que ce programme est équilibré par :

- La vente de droits à construire
- Des subventions
- Des participations des collectivités compétentes à divers titre; la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre et la Ville de Maubeuge

Que la convention ANRU a permis aux partenaires de définir leurs niveaux d'engagement :

- La subvention ANRU est de 8,8 M€ environ
- La subvention de la Région des Hauts de France est de 1,6 M€ environ
- La subvention du Département du Nord est de l'ordre de 76 K€

Que le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement montre que les dépenses d'aménagement sont couvertes à hauteur de 96% par des subventions et participations.

Qu'à ce titre, l'aménageur n'assumera pas le risque économique de l'opération au sens de l'article R 300-4 du code de l'urbanisme car il ne sera pas exposé aux aléas de marchés correspondant à la vente des droits à construire ne représentant que 4% environ des recettes globales attendues du bilan de l'opération d'aménagement.

Considérant que le montant global des dépenses d'aménagement est estimé à 30,1 M€ HT environ pour Sous le Bois (Maubeuge et Louvroil),

Que ce programme est équilibré par :

- ✓ La vente de droits à construire
- ✓ Des subventions
- ✓ Des participations des collectivités compétentes à divers titre; la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre et les Villes de Maubeuge et Louvroil

Que la convention ANRU a permis aux partenaires de définir leurs niveaux d'engagement :

- ✓ La subvention ANRU au titre de l'opération d'aménagement est de 8,5 M€ environ
- ✓ La subvention ANRU au titre des Quartiers Anciens Dégradés est de 6,0 M€ environ
- ✓ La subvention de la Région des Hauts de France est de 2,2 M€ environ

Que le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement montre que les dépenses d'aménagement sont couvertes à hauteur de 95% par des subventions et participations.

Qu'à ce titre, l'aménageur n'assumera pas le risque économique de l'opération au sens de l'article R 300-4 du code de l'urbanisme car il ne sera pas exposé aux aléas de marchés correspondant à la vente des droits à construire qui représente que 5% environ des recettes globales attendues du bilan de l'opération d'aménagement.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A la majorité avec 1 abstention (A. MICHAUX)

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer les traités de concession d'aménagement portés par la CAMVS pour les opérations de Sous le Bois et Pont de Pierre pour participer à leur équilibre financier déterminé en fonction des compétences dans le cadre de la convention pluriannuelle signée le 20 février 2020.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Maire de Maubeuge,



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

Communauté d'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre

Opération Pont de Pierre à Maubeuge

Le 4 Février 2021

PROJET DE TRAITÉ DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
TITRE I : MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	6
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	6
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	6
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	7
ARTICLE 4 – ORGANISATION DES COMITES	8
ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	9
ARTICLE 6 – PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS	9
ARTICLE 7 - ASSURANCES	10
ARTICLE 8 – CÉSSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	10
ARTICLE 9 – RÉGLEMENT DES LITIGES	10
TITRE II : MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	11
ARTICLE 10 – ÉTABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE	11
ARTICLE 11 – MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES	11
ARTICLE 12 – PLANIFICATION PRÉVISIONNELLE DE L'OPÉRATION	14
ARTICLE 13 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPÉCIALISTES	14
ARTICLE 14 – PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXÉCUTION	14
ARTICLE 15 – MODALITÉS DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHÉS D'ÉTUDES, DE MAÎTRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX	15
ARTICLE 16 – EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPÉRATION	15
ARTICLE 17 – INDEMNITÉS DUES AUX TIERS EN RAISON DE L'EXÉCUTION DE LA CONCESSION	15
ARTICLE 18 – MODALITÉS DE CÉSSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	15
ARTICLE 19 – REMISE DES OUVRAGES	16
ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES OUVRAGES	18
TITRE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	19
ARTICLE 21 - FINANCEMENT DES OPÉRATIONS	19
ARTICLE 22 - PARTICIPATIONS	19
ARTICLE 23 – COMPTABILITÉ, COMPTES RENDUS ANNUELS	22
ARTICLE 24 – PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES	22
ARTICLE 25 – IMPUTATION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE L'AMÉNAGEUR	23
TITRE IV GARANTIE FINANCIÈRE	23
ARTICLE 26 – GARANTIE D'EMPRUNT FOURNIE PAR LE CONCEDANT	23

TITRE V MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 27 – REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS..... 23

ARTICLE 28 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE 24

ARTICLE 29 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE 25

ARTICLE 30 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ... 25

ARTICLE 31 – CONSEQUENCES FINANCIERES DU TERME DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT..... 27

ARTICLE 32 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS 29

ARTICLE 33 – MODALITES DE REGLEMENT 29

TITRE VI EXECUTION DU CONTRAT..... 29

ARTICLE 34 - AVENANTS 29

Projet du 4 février 2021

Entre :

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre représentée par son Président,
Monsieur
en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du.....

ci-après dénommée, “ **la CAMVS ou LE CONCEDANT**”

La Ville de Maubeuge représentée par son Maire, Monsieur Arnaud DECAGNY
en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du.....

D'UNE PART

ET,

La société
Au capital de
Dont le siège social est au.....
.....
représentée par

ci-après dénommée, “ **L'AMENAGEUR ou le CONCESSIONNAIRE** ”

D'AUTRE PART.

Projet du 4 février 2021

PREAMBULE

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUI

(A REDIGER ULTERIEUREMENT)

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT QUI SUI :

TITRE I : MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

1.1. En application des textes en vigueur et notamment des articles L 300-1, L300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme et dans des conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le Concédant confie à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « **Pont de Pierre à Maubeuge** » dont le périmètre est présenté en **annexe 1**.

1.2. Cette opération doit permettre la réalisation du programme défini :

- En matière de construction de toutes natures présentées en **annexe 1**
- En matière d'équipements publics présenté en **annexe 2**

Sont annexés à la présente concession les documents suivants :

- ANNEXE 1 : Périmètre de concession, données foncières et programme global de construction
- ANNEXE 2 : Programme des équipements publics
- ANNEXE 3 : Prescriptions pour la réalisation des espaces publics
- ANNEXE 4 : Préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour les nouvelles constructions
- ANNEXE 5 : Modalités de concertation et d'information sur l'avancement des travaux
- ANNEXE 6 : Les modalités d'association de la Collectivité dans le choix de la maîtrise d'œuvre des espaces publics et des projets architecturaux.
- ANNEXE 7 : Les modalités d'association de la Collectivité dans le choix des opérateurs immobiliers
- ANNEXE 8 : Les clause d'insertion à respecter
- ANNEXE 9 : Bilan prévisionnel échelonné dans temps et planning de réalisation correspondant
- ANNEXE 10 : Convention opérationnelle NPNRU

ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

2.1 La présente concession d'aménagement confie au Concessionnaire les missions suivantes :

- Acquérir les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et 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 de l'opération,
- Gérer les biens acquis, faire procéder aux démolitions nécessaires,
- Mettre en œuvre les études complémentaires qui permettront de préciser le projet d'aménagement avant sa réalisation et le programme des équipements publics. La mission comprend également l'accomplissement des démarches, procédures administratives et réglementaires préalables à l'aménagement,
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis au Concédant ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public,

- Réaliser les travaux d'aménagement provisoires dont le programme est défini en annexe 1, en concertation avec les collectivités et les habitants
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs dans les conditions définies à l'article 18 de la présente concession,
- Éventuellement mettre au point les conventions pouvant être conclues entre le Concédant et le constructeur conformément à l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme,
- Contracter les emprunts nécessaires pour assurer le financement de l'opération,
- Gérer la convention opérationnelle NPRU portant sur l'opération signée par l'ANRU, la CAMVS, la Ville de Maubeuge le Département du Nord et la Région Hauts de France, gérer les demandes, les encaissements et en établir le suivi. A ce titre un avenant à la convention sera passé pour que le concessionnaire perçoive directement les subventions. Cette convention figure en **annexe 10**
- Monter les différents autres dossiers de subventions, gérer les demandes, les encaissements et en établir le suivi, le concessionnaire devra assister le concédant dans les montages des dossiers dont la subvention serait perçue par celui-ci,
- Contrôler et assurer le respect des conditions de cessions des biens mobiliers et immobiliers notamment relatives aux prescriptions paysagères, architecturales, techniques et environnementales,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - 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,
 - D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- Mettre en œuvre les clauses d'insertion fixées dans le cadre du dossier NPRU et celles souhaitées par le concédant sur le reste de l'opération d'aménagement conformément à **l'annexe 8**
- Assurer en lien avec le Concédant et ses conseils la cohérence du projet urbain global,
- Mettre en place et gérer les actions de communication intégrant les données exposées dans **l'annexe 5**.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

3.1. Le Concédant s'engage pour sa part à :

- faire ses meilleurs efforts pour accompagner la réalisation de l'« **Opération Pont de Pierre à Maubeuge** », notamment en accomplissant tous les actes et formalités s'imposant à lui pour que soient instruites et délivrées les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération que la présente concession le charge d'obtenir.

- délibérer sur les comptes rendus financiers annuels qui lui seront transmis, suivant leur réception,
- prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'Aménageur.

3.2. Pour l'exécution de la présente concession le Concédant désigne son représentant légal, le Président de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre, comme l'interlocuteur la représentant. Il est réputé disposer des habilitations nécessaires des autorités compétentes de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre pour ce faire.

Il pourra déléguer l'exercice de ses attributions en qualité de représentant du Concédant pour l'exécution du présent contrat dans le respect des dispositions du code général des collectivités territoriales qui sont applicables. Le Concédant informera l'Aménageur de cette ou de ces délégations.

Il dispose du pouvoir de représenter le Concédant pour l'exécution de la présente concession, sous réserve des décisions relevant de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre ou des comités visés à l'article 4. Il est notamment compétent pour donner l'accord du Concédant sur :

- Les avant-projets d'exécution, pour approuver le choix de l'architecte / urbaniste coordonnateur et des maîtres d'œuvre des espaces publics sélectionnés par l'Aménageur,
- Les opérateurs auxquels seront cédés les droits à construire dans les conditions de l'article 18.3 du présent contrat,
- Les remises d'ouvrage qui le concerne.

ARTICLE 4 – ORGANISATION DES COMITES

Les comités assureront l'information du Concédant pendant toute la durée de la présente concession d'aménagement et permettront aux parties de prendre conjointement les décisions nécessaires à la réalisation de l'opération.

4.1 LE COMITE DE PILOTAGE

Il est constitué de représentants du Concédant et de l'Aménageur. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

Le rôle de ce comité est de valider les grandes orientations de l'opération sur les bases proposées par le comité technique.

Ce comité se réunira au moins une fois par an, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties.

4.2 LE COMITE TECHNIQUE

Il est constitué de représentants du Concédant et de l'Aménageur. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

Ce comité assure le suivi technique de l'opération et prépare les comités de pilotage.

Ce comité se réunira au moins une fois par semestre, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Concédant la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été transmise et reçue par le représentant de l'État, cette transmission la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de réception par l'Aménageur de cette notification.

Sa durée est fixée à 7 années à compter de sa date de prise d'effet. A défaut d'achèvement de l'« **Opération Pont de Pierre à Maubeuge** ». à l'expiration de cette durée, la présente concession pourra être prorogée par les parties par un avenant de prorogation rendu exécutoire dans les conditions décrites au paragraphe précédent.

La concession d'aménagement expirera à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'Aménageur et du Concédant si celle-ci intervient avant le terme fixé ci-dessus. Un avenant signé entre les parties constatera cet achèvement de l'opération et le terme anticipé de la présente concession

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

ARTICLE 6 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété du Concédant, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

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

Le Concédant est réputé cessionnaire à titre exclusif, et pour la durée de protection légale des droits d'auteur, pour le monde entier, des droits patrimoniaux afférents aux prestations intellectuelles, créations artistiques, créations audiovisuelles réalisées dans le cadre de l'« **Opération Pont de Pierre à Maubeuge** ». Les droits patrimoniaux ainsi cédés sont les droits de représentation, de reproduction, d'adaptation, de traduction et d'utilisation secondaire sur tout support papier et numériques qu'ils soient exploités on line ou off line. Cette cession porte sur tous les modes d'exploitation existants ou à naître quel qu'en soit le procédé, notamment internet, audiovisuels, CDRom, CD-I, DVD...

Le Concédant peut librement utiliser les résultats des prestations, notamment les prototypes et maquettes et renseignements de toute nature.

Les charges de fonctionnement de l'Aménageur visées à l'article 25 de la présente concession sont réputées comprendre la reproduction par le Concédant de toutes les créations réalisées pour ce dernier par le titulaire sur les supports de toute nature de son choix notamment papier ou numérique.

L'Aménageur fait son affaire d'obtenir des auteurs, photographes, réalisateurs et plus généralement concepteurs, qu'ils soient ou non ses salariés, ses fournisseurs ou ses sous-traitants, la cession des droits de propriété littéraire et artistiques énumérés au présent article. En tout état de cause, l'Aménageur prémunit le Concédant contre toute revendication des tiers quant aux droits de propriété intellectuelle et lui en garantit l'exercice paisible.

L'Aménageur est tenu au secret professionnel. Il s'engage à conserver confidentielles, en toutes circonstances et quelle qu'en soit la cause, les informations qui lui sont communiquées par le Concédant.

Afin d'assurer la protection des informations confidentielles, chaque page est soumise à des mesures de sécurité. Les mesures nécessaires à cette fin, telles que :

- apposition d'une mention de confidentialité sur tous les documents confidentiels remis par l'autre partie et qui ne porteraient pas déjà une telle mention,
- classement des documents confidentiels dans des meubles à accès réservé,
- archivage dans les mêmes conditions et destruction systématique des exemplaires n'ayant plus d'utilité.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Il communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du Concédant.

ARTICLE 8 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession de la concession d'aménagement ou tout changement d'identité du Concessionnaire doit faire l'objet d'un accord express du Concédant, et donne lieu à la conclusion d'un avenant tripartite entre le Concédant, l'Aménageur cédant et l'Aménageur cessionnaire.

L'Aménageur cessionnaire doit reprendre à sa charge la totalité des obligations de l'Aménageur cédant telles que résultant de la présente concession, sans quoi la cession partielle organisée sera considérée comme nulle et non avenue.

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'entraîner la résiliation par le Concédant de la présente concession d'aménagement pour faute de l'Aménageur cédant.

ARTICLE 9 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre le Concédant et l'Aménageur au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement relève de la compétence du Tribunal Administratif dans le ressort duquel la présente concession est exécutée, soit le Tribunal Administratif de Lille.

TITRE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 10 – ÉTABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

L'Aménageur fait établir en tant que de besoin un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur des périmètres de l'opération ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan de l'état initial de l'opération doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics. Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que l'Aménageur puisse d'une part rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

ARTICLE 11 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

11.1 Cession des biens propriété de la Ville de Maubeuge

La Ville est propriétaire des biens suivants :

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m ²)	Valorisation par m ²
Le saint Suaire	AK 155	Commune	Terrain nu	20 304 m ²	5,00 €
Le Saint Suaire (emprise partielle)	AK 565	Commune	Terrain nu	6 275 m ²	5,00 €

Des emprises partielles de ces parcelles devront être mobilisées pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

En cas de nécessité, ces emprises seront cédées au fur et à mesure des besoins de l'opération et constituerons un apport en nature de la part de la Ville de Maubeuge.

Il en sera de même pour les espaces publics devant être déclassés dans le cadre du projet.

11.2 Cession des biens propriété de l'EPF

L'EPF est propriétaire de la parcelle suivante :

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m ²)
Avenue Jean Jaurès	AH 379	EPF	activités	1 588 m ²

L'aménageur a la charge sur la base du développement du projet de se porter acquéreur du bien.

L'acquisition par l'Aménageur devra être effective dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature de l'EPF. La sollicitation de l'EPF ne pourra intervenir que pour les biens immobiliers libres de toute occupation.

Cette acquisition se fera soit directement entre l'EPF et le concessionnaire, soit entre la Ville de Maubeuge et le concessionnaire si il s'avère que la Ville de Maubeuge est dans l'obligation préalable de racheter le bien à l'EPF.

Cette parcelle sera cédée à l'Aménageur au prix de 315.000 €.

Les éventuels frais de portage portant le prix de revient à un montant supérieur à 315.000 € seront pris en charge par la Ville de Maubeuge.

La vente pourra faire l'objet d'un échelonnement de paiement du prix sur une durée maximale de 24 mois.

11.3 Modalités d'acquisition des biens propriété des Bailleurs

Le Concessionnaire devra se porter acquéreur des emprises foncières propriété des bailleurs.

Les prix de cession ont été définis sur la base d'une valorisation définie au règlement de l'ANRU :

- Une valorisation à 0 pour les emprises correspondant aux futurs espaces publics
- Une valorisation prenant en compte la programmation future pour les emprises correspondant aux futures emprises cessibles aux opérateurs

Les prix de cession par parcelle sont les suivants :

	n° de voie	cadastre	Type Propriété	Surface (m²)	Estimation
Écrivains	Le saint Suaire partielle	AK 655	SIGH	4 700	25 607
	Le saint Suaire partielle	AK 656	SIGH	188	1 006
	Le saint Suaire partielle	AK 653	SIGH	536	3 054
	Le saint Suaire partielle	AK 649	SIGH		0
	Le saint Suaire	AK 650	SIGH	1 274	0
	Rue du Pont de Pierre	AH 433	SIGH	1 607	0
	Rue du Pont de Pierre	AH 432	SIGH	73	0
TOTAL GENERAL				8 378 m²	29 667 €
	n° de voie	cadastre	Type Propriété	Surface (m²)	Estimation
Présidents	rue de la constitution	AH 241	Promocil	170	1 786
	rue du pont de pierres	AH 343	Promocil	1 381	14 505
	rue de la constitution	AH 342	Promocil	134	1 407
	rue de la constitution	AH 551	SA HLM du Nord	4 168	93 677
	Rue des Ormes	AH 554	SA HLM du Nord	7 810	182 100
	166 ave Jjaurès partielle	AH 524	SA HLM du Nord	305	8 369
	Fbg de valenciennes	AH 526	SA HLM du Nord	9	247
TOTAL GENERAL				13 977 m²	302 091 €

L'Aménageur se rendra propriétaire des emprises libres et démolies pour la réalisation des travaux de mise en état des sols au fur et à mesure du développement de l'opération d'aménagement

11.4 Modalités d'acquisition des autres biens

Dès que le traité de concession d'aménagement est exécutoire, l'aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis restant à acquérir conformément à l'article 2.

11.4.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération figurant en annexe 1.

Le prix des acquisitions et des évictions commerciales doit être fixé après une demande d'estimation adressée à France Domaine.

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

11.4.2 Délégation du droit de préemption

La présente concession d'aménagement emporte délégation du droit de préemption au Concessionnaire pour le périmètre de l'opération d'aménagement « Pont de Pierre à Maubeuge », conformément aux dispositions de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme, Cette délégation prend effet à la date à laquelle la présente concession est rendue exécutoire.

L'exercice par le Concessionnaire du droit de préemption s'inscrira dans le respect des dispositions des articles L. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme.

11.4.3 Déclaration d'utilité publique et conduite des opérations d'expropriation

La présente concession d'aménagement confie à l'Aménageur le soin d'acquérir les biens, en vue de réaliser l'opération d'aménagement, par voie d'expropriation.

Une déclaration d'utilité publique (DUP) au sens de l'article L. 11-1 du code de l'expropriation sera engagée pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Pont de pierre » à Maubeuge.

A cet effet le dossier d'enquête publique de la DUP « Pont de Pierre à Maubeuge », et le dossier d'enquête parcellaire seront préparés dès la prise d'effet de la présente concession par l'Aménageur. L'Aménageur assurera l'organisation et la mise en œuvre de la procédure d'enquête préalable à la DUP et à l'arrêté de cessibilité.

Le dossier DUP devra pouvoir être adressé au Préfet pour être soumis à l'enquête au plus tard à la fin 2021, et le lancement des enquêtes parcellaires devra intervenir dans un délai maximal de deux ans à compter de la prise d'effet de la concession d'aménagement.

Conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, l'acte déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement désignera l'Aménageur comme son bénéficiaire.

11.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

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

ARTICLE 12 – PLANIFICATION PREVISIONNELLE DE L'OPERATION

L'aménagement, l'équipement et la réalisation de la zone seront exécutés conformément à l'échéancier prévisionnel figurant à l'**annexe 9**

Le Concédant et l'Aménageur pourront, d'un commun accord, ajuster, en fonction des réalisations constatées, les dates des échéanciers physiques prévisionnels figurant à l'**annexe 9** et établir de nouveaux échéanciers. Chaque partie devra prendre en considération les motifs légitimes et sérieux qui seraient avancés par l'autre partie avant de décider de l'attitude à adopter.

A défaut d'accord, l'échéancier précédemment approuvé restera valable.

Les équipements publics mis à la charge de l'Aménageur devront être achevés dans les délais indiqués dans les échéanciers prévisionnels de réalisation physique figurant dans l'**annexe 2** visée à l'article 1.

Des réunions auront lieu entre l'Aménageur et le Concédant, pour examiner l'état d'avancement des travaux d'équipements et apprécier les adaptations et les modifications de la chronologie prévisionnelle visée à l'**annexe 9**. Pour cela, il sera présenté un planning glissant sur un an. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général pourra être établie tel qu'il est dit à l'article 25.

ARTICLE 13 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES.

Pour l'exécution de sa mission, l'Aménageur peut conformément à l'article 14 ci-après, 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. L'Aménageur 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 à l'Aménageur pour la passation des marchés de services (et notamment, dans le respect de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et de son décret d'application n° 2005-1742), ainsi que dans le respect des modalités spécifiques décrites à l'article 15 ci-après.

Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine sera nécessairement conclue par le concédant dont les tâches principales sont présentées en **annexe 6**.

ARTICLE 14 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

14-1- Les équipements prévus à l'article 2 ci-dessus, respectant les prescriptions de l'**annexe 3** font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du Concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis simultanément pour accord au Concédant et, le cas échéant, aux services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

14-2- Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'Aménageur doivent être acceptés par le Concédant et le cas échéant par les autres personnes intéressées.

14-3- Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le représentant du Concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à

compter de leur réception au siège du Concédant. Le Concédant et les personnes intéressées à cet égard.

ARTICLE 15 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES D'ETUDES, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX.

Les contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre conclus en vue de l'exécution de la présente concession sont passés par l'Aménageur dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics.

Le Concédant ou la collectivité destinataire des ouvrages est systématiquement invitée et représentée au sein de toute instance de l'Aménageur appelée à intervenir dans la procédure de passation à titre d'information.

Le Concédant dispose d'une voix consultative au sein de cette instance. Il est destinataire au moins 5 (cinq) jours ouvrés avant la tenue de la séance des rapports d'analyse relevant de la procédure d'appel d'offres.

Les modalités d'association du Concédant aux procédures de désignation du maître d'œuvre des espaces publics respecteront les modalités décrites en **annexe 6**.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPERATION

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

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

Le Concédant et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Ils sont systématiquement invités aux réunions de maîtrise d'œuvre au moins 5 (cinq) jours ouvrés avant leur tenue, à moins de circonstances exceptionnelles. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Il est précisé que, pour la réalisation de travaux sur les voies existantes, l'aménageur devra obtenir les accords nécessaires de la part du Concédant. Les autorisations qui lui seront délivrées ne donneront lieu à aucun paiement d'indemnité au profit du Concédant ou de la collectivité concernée.

ARTICLE 17– INDEMNITES DUES AUX TIERS EN RAISON DE L'EXECUTION DE LA CONCESSION

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession.

ARTICLE 18 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

18.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail, cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des bailleurs sociaux, des sociétés de promotion immobilière, des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales, foncières ou à but non lucratif intéressées.

Chaque année, l'Aménageur informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

18.2 Le Concessionnaire s'engage à organiser les consultations intéressant les ventes de droits à construire en tenant compte des modalités de désignation des architectes définies à l'**annexe 6** et de la désignation des opérateurs définies à l'**annexe 7**. Le Concessionnaire s'engage à ne retenir que des projets qui respecteront les Prescriptions Architecturales et Environnementales définies en **annexe 4**.

Une fois l'opérateur sélectionné par le Concessionnaire selon cette consultation et avant la signature du contrat, celui-ci adresse au Concédant un courrier d'information sur l'identité de l'opérateur retenu, l'objet et le contexte du projet concerné, et le cahier des charges de la vente y afférent. Le silence conservé par le Concédant pendant un délai de 15 jours vaut accord tacite.

18.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant, pour les terrains situés dans le périmètre du projet obligatoirement le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges est établi par l'Aménageur et comprend trois titres :

1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants droit ou ayants cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Un cahier des limites de prestations entre l'Aménageur et le constructeur sera annexé au cahier des charges.

ARTICLE 19 – REMISE DES OUVRAGES

19.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au Concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

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

Lorsque les équipements publics mis à la charge de l'Aménageur par la présente concession sont achevés, et ne constituent plus pour ce qui concerne les ouvrages d'infrastructure une voie d'accès aux chantiers internes au périmètre de l'opération, l'Aménageur le fait savoir au Concédant en lui proposant la date de la réception.

L'Aménageur doit informer le Concédant au moins un mois avant la date prévue pour conduire les opérations de remise des ouvrages et lui remettre l'ensemble des pièces et le dossier technique complet des ouvrages.

Les collectivités et délégataires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise.

19.2. Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres entités que le Concédant seront remis dès leur achèvement à leur destinataire.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'Aménageur, le Concédant et le destinataire final de l'ouvrage.

19.3 La signature du procès-verbal de réception vaut constat de l'achèvement des travaux.

Dès ce moment le Concédant et le cas échéant les collectivités et délégataires de service public intéressés par les ouvrages réalisés entrent de plein droit en possession des équipements concernés et en assurent la garde, le fonctionnement et l'entretien.

Toutefois, si le Concédant formule des réserves au moment de la réception, la prise de possession est différée jusqu'au moment de la levée de ces réserves.

En ce cas, l'entretien et le fonctionnement des équipements demeurent à la charge de l'Aménageur jusqu'à ce que les réserves formulées par le Concédant aient été levées.

A l'exclusion des espaces verts, l'Aménageur a l'obligation, dans un délai de 3 mois à compter de la date d'établissement du procès-verbal de réception, de veiller à la levée effective de la totalité des éventuelles réserves.

19.4 Une fois le procès-verbal de réception établi et lorsque les réserves sont intégralement levées, l'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des autres personnes publiques auprès desquelles la remise d'ouvrage a été faite, un acte authentique constatant le transfert de propriété au Concédant des différents équipements publics réalisés, et notamment des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers, parkings.

19.5 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 lors de leur remise, l'Aménageur fournit au Concédant et éventuellement aux délégataires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (Documents de fin de

chantier D.I.U.O./D.O.E., résultat d'une expertise par passage caméra de forme et tranchée le cas échéant), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. Les documents seront remis sur support numérique.

19.6 A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant les coûts directs et indirects.

ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES OUVRAGES

20.1 Les voiries et espaces publics existants à la signature du présent traité sont entretenus par le concédant. Les travaux provisoires devant être réalisés par le Concessionnaire sur ces emprises devront faire l'objet d'une autorisation de travaux sur le domaine public. Le Concessionnaire devra dans le cadre de ces travaux la remise en état des différents ouvrages.

20.2 En cas de déclassement nécessaire de la voirie existante, le Concessionnaire aura en charge le montage des différents dossiers.

20.3 Le Concessionnaire prendra en charge la gestion de ces différents espaces dès qu'il en deviendra propriétaire si celles-ci sont nécessaires ou à l'ouverture des chantiers relatifs à l'aménagement de ces espaces.

20.4 Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération. Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 19 précédent, le Concédant, ou les autres personnes publiques compétentes exerceront pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage et assureront notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

TITRE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 21 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

21.1 La présente concession est soumise aux dispositions de la deuxième sous-section de la Section II du Livre III de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, l'article R. 300-11-1 de ce code.

Le montant total des produits de l'opération d'aménagement concédée est égal ou supérieur à 5 350 000 EUR HT.

La réalisation de l'« **Opération Pont de Pierre à Maubeuge** » se fera aux frais, risques et périls du Concessionnaire, en application de la présente convention.

21.2 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage, des locations de terrains ou d'immeubles bâtis. L'Aménageur est autorisé à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

21.3 L'Aménageur peut contracter tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

L'Aménageur peut utiliser ses fonds propres pour la mise en place des relais de financements.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'« **Opération Pont de Pierre à Maubeuge** » au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations d'aménagement à sa charge, ou avec les fonds propres de l'aménageur ou avec un établissement financier.

L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers 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.

21.4 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur 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.

ARTICLE 22 - PARTICIPATIONS

22.1 Participations de la Ville de Maubeuge par apport en nature

La Ville De Maubeuge apporte en nature à l'opération d'aménagement les terrains dont elle est propriétaire depuis plus de 10 ans et situés dans le périmètre opérationnel.

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m ²)	par m ²
Le saint Suaire	AK 155	Commune	Terrain nu	20 304 m ²	5,00 €
Le Saint Suaire (emprise partielle)	AK 565	Commune	Terrain nu	6 275 m ²	5,00 €

Cette participation sera définie sur la base des emprises foncières réellement cédées par la Ville de Maubeuge au concessionnaire.

Conformément à l'article 11, le foncier propriété de la Ville sera mis à disposition au fur et à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.

22.2 Participations du Concédant et de la Ville de Maubeuge pour le rachat d'ouvrages

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concédant apporte une participation au coût de l'opération. Cette participation est estimée à XXXXX Euros.

Cette participation sera versée par le Concédant et la Ville de Maubeuge. Elle est affectée par le Concédant et la Ville de Maubeuge au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire figurant en **annexe 2** :

Sur le secteur Président

- La restructuration de l'Avenue François Mitterrand (DP 03 et DP 04)
- La restructuration de l'Avenue de la République (DP05)
- La restructuration et la prolongation de la rue de la constitution (DP 01)
- La restructuration de la rue Pierre Martin (DP 02)
- La création d'une place nouvelle sur l'Avenue Jean Jaurès (DP 07 et DP 07 bis)
- La création d'une voie nouvelle (DP 06)
- La création d'espaces verts (DP 08, DP 09, DP 10, DP 11)

Sur le secteur Écrivains

- La restructuration et la prolongation de la rue Augustin Thierry (DP 01, DP 02, DP 03, DP 04, DP 05)
- La création de voies nouvelles (DP 07, DP 08)
- La création d'espaces verts (DP06)

Ce financement est éligible au FCTVA en application de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales.

- Une participation en numéraire d'un montant de € TTC sera versée par le Concédant. Cette participation est affectée en totalité par le Concédant au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire et entrant dans son champ de compétence ; à savoir l'assainissement et la collecte des déchets
- Une participation en numéraire d'un montant de € TTC sera versée par la ville de Maubeuge. Cette participation est affectée en totalité par la Ville au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire et entrant dans son champ de compétence ; à savoir la voirie et autres espaces publics (+ échancier de versement)

Les avances relatives au versement de cette participation du Concédant et des Villes de Maubeuge et de Louvroil sont décomposées comme suit :

Année	Ville de Maubeuge	CAMVS	T
2022			
2023			
2024			
2025			
2026			
2027			
2028			
Total			

Le Concessionnaire sollicitera le paiement de la participation du Concédant et de la Ville de Maubeuge dans la limite du montant des tranches périodiques définies au bilan financier. Le montant de ces tranches annuelles pourra, le cas échéant, varier en fonction des besoins de financement spécifiés dans le bilan financier prévisionnel actualisé visé à l'article 24 ci-après. La variation du montant de ces tranches fera l'objet d'un avenant aux présentes.

22.3 Participations d'équilibre du Concédant

Le concédant versera une participation pour équilibrer le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement. Cette participation est fixée à XXXXX Euros.

Le versement de cette participation du Concédant est décomposé comme suit :

- € pour l'année 2022
- € pour l'année 2023
- € pour l'année 2024
- € pour l'année 2025
- € pour l'année 2026
- € pour l'année 2027
- € pour l'année 2028

22.4 Subventions octroyées

Au titre de la convention opérationnelle NPNRU, le concessionnaire percevra une subvention de l'ANRU d'un montant maximal de 8.796.796 €

Au titre de la convention opérationnelle NPNRU, le concessionnaire percevra une subvention du Département du Nord d'un montant maximal de 76.489 €

Au titre de la convention opérationnelle NPNRU, le concessionnaire percevra une subvention de la Région Hauts de France d'un montant maximal de 1.621.551 €

Le concessionnaire assumera les tâches définies à l'article 2. Le risque d'une perception minorée des subventions est assumé par le concessionnaire.

Comme précisé à l'article 2 un avenant à convention NPNRU sera mis en place dès la signature du présent traité pour prévoir la perception des subventions au titre du NPNRU directement par le concessionnaire.

22.5 Participations des autres collectivités

L'Aménageur pourra bénéficier, dans les conditions fixées au dernier alinéa du Code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, du versement de subventions par l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales ou des établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

La convention signée par le Concessionnaire, le Concédant et la personne publique qui octroiera la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

L'Aménageur conformément à l'article 2 monte les dossiers de demande de subventions auprès des collectivités et organismes pouvant apporter leurs concours à la réalisation de l'opération et suit la perception de ces subventions.

ARTICLE 23 – COMPTABILITE, COMPTES RENDUS ANNUELS

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

23.1 Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme le Concédant ayant décidé de participer au coût de l'opération, l'Aménageur adresse un compte rendu financier annuel au Concédant avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice considéré.

Ce compte-rendu comprend :

- 1°/ Le bilan financier prévisionnel global actualisé faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser et défini à l'article 25 ci-après,
- 2°/ Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et défini à l'article 25 ci-après,
- 3°/ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé,
- 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.

23.2 Le Concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 24 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un bilan financier 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.

24.1 Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des prestataires extérieurs, les indemnités prévues à l'article 16, les impôts et taxes directs et indirects que l'aménageur supporterait du

fait de l'opération, les frais financiers et l'imputation forfaitaire de fonctionnement comprenant les révisions.

- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, la participation versée par le concédant, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements octroyés par le Concédant et d'autres personnes publiques dans les conditions visées aux articles 20 et 21 ci-avant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

24.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir notamment les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), et, le cas échéant, le montant de la participation due par le Concédant.

24.3 Le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice considéré.

ARTICLE 25 – IMPUTATION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE L'AMENAGEUR

25.1. Interdiction

L'aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte fonctionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement

Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du CGCT.

25.2. Calcul de l'imputation des charges

Pour l'exécution des missions prévues à l'article 2 de la présente concession, l'imputation forfaitaire des charges du Concessionnaire est fixée à €.

TITRE IV GARANTIE FINANCIERE

ARTICLE 26 – GARANTIE D'EMPRUNT FOURNIE PAR LE CONCEDANT

Hormis pour les prêts relais de trésorerie, le Concédant pourra accorder sa garantie aux emprunts souscrits dans les limites prévues par les articles L.2252-1 et D.1511-30 à D.1511-35 du code général des collectivités territoriales.

TITRE V MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 27 – REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

Ainsi qu'il est précisé à l'article 30 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture de l'opération est arrêté par l'Aménageur et approuvé par le Concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du Concédant au coût de l'opération publique d'aménagement. Le montant définitif de cette participation est le montant cumulé figurant à l'article 22 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Si le résultat de clôture est positif, ce résultat sera reversé à hauteur de ... % au Concédant.

Si le résultat du bilan est négatif, l'entier déficit restera à la charge du Concessionnaire.

ARTICLE 28 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE

28.1. Résiliation pour motif d'intérêt général (rachat)

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

28.1.2 Dans le cas où, au terme d'une période de trois mois laissée à la discussion entre les parties, ces dernières n'auraient pas pu parvenir à un accord permettant de maintenir le présent contrat, il sera résilié d'un commun accord. Dans ce cas, la résiliation aura les mêmes effets juridiques et financiers que le rachat pour un motif d'intérêt général.

28.2. Autres hypothèses de résiliation

28.2.1. La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Celles-ci arrêtent alors d'un commun accord les conséquences s'attachant à ce terme anticipé décidé à l'amiable.

28.2.2. Le Concessionnaire ou le Concédant pourront demander la résiliation de la concession en cas de force majeure réunissant les caractères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité aux parties définies par la jurisprudence, et empêchant définitivement la réalisation de la présente concession d'aménagement.

28.2.3. Au cas où l'Aménageur ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 621-28 du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

28.3. Déchéance

28.3.1 En cas de manquement grave du Concessionnaire dans l'exécution des obligations résultant de la présente concession d'aménagement, le concédant pourra prononcer la résiliation de la présente Concession aux torts et griefs du Concessionnaire.

Toutefois, cette résiliation ne pourra pas être prononcée qu'après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois (3) mois à compter de sa notification au Concessionnaire. A compter de cette mise en demeure évoquant les griefs formulés par le Concédant à l'encontre de l'Aménageur, les parties organisent une rencontre permettant un échange sur le sujet. A défaut de parvenir à un redressement des conditions d'exécution de la présente concession, le Concédant pourra prononcer la résiliation pour faute du Concessionnaire par une décision motivée.

28.3.2 En cas de manquement grave du Concédant dans l'exécution des obligations résultant de la présente concession d'aménagement, le Concessionnaire pourra solliciter du juge la résiliation du contrat après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois (3) mois à compter de sa notification au Concédant.

ARTICLE 29 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Pour le cas de faute lourde dans l'exécution de sa mission, l'Aménageur supportera personnellement les dommages intérêts qui pourraient être dus à des tiers

ARTICLE 30 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

30.1 Au terme de la concession, que ce terme soit anticipé ou non, et pour quelque motif que ce soit, ce terme emporte en tout état de cause les conséquences suivantes :

1. Il sera fait retour au Concédant des biens apportés par lui et affectés à la mise en œuvre de l'opération publique d'aménagement objet de la présente concession et non encore revendus

2. Les équipements et ouvrages publics seront remis au Concédant selon les modalités prévues à l'article 20. Les équipements et ouvrages publics dont la réalisation est prévue par la présente concession et qui ne seraient pas achevés au terme de la concession feront l'objet d'une remise partielle au Concédant dans leur état d'avancement.

Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété en l'état. A défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié.

3. Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupement de collectivités leur seront remis dans les conditions définies aux paragraphes précédents.

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

5. Le Concédant n'est pas tenu de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre lui après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'Aménageur.

30.2 Dans l'hypothèse où, à l'arrivée du terme normal du traité de concession tel que défini à l'article 5 de la présente concession, l'opération n'est pas achevée et si la concession n'est pas prorogée pour en permettre l'achèvement :

- L'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés à des tiers et non encore revendus, restent la propriété de l'Aménageur. Toutefois, le Concédant pourra exiger d'acquiescer lesdits biens en considération de la nécessité d'achever l'opération d'aménagement. Le Concédant disposera d'un délai de trois mois pour indiquer s'il exerce ou non cette faculté. Les prix de cession seront déterminés par une estimation des services compétents de l'Etat (soit le directeur départemental des finances publiques – service des Domaines).

Si le Concédant exerce cette faculté les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

- le Concédant disposera de la faculté de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission. La liste de ces

engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture. Les indemnités que le Concessionnaire serait amené à verser à ses cocontractants de ce fait resteront à sa charge exclusive.

30.3. En cas de résiliation pour faute de l'Aménageur :

L'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés à des tiers et non encore revendus, restent la propriété de l'Aménageur. Toutefois, le Concédant pourra exiger d'acquiescer lesdits biens en considération de la nécessité d'achever l'opération d'aménagement. Le Concédant disposera d'un délai de trois mois pour indiquer s'il exerce ou non cette faculté. Les prix de cession seront déterminés par une estimation des services compétents de l'Etat (soit le directeur départemental des finances publiques – service des Domaines).

Si le Concédant exerce cette faculté les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

- La Commune disposera de la faculté de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exercice de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture. Les indemnités que le Concessionnaire serait amené à verser à ses cocontractants de ce fait resteront à sa charge exclusive.

30.4. Dans le cas de résiliation en raison de la liquidation judiciaire de l'Aménageur :

- En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation seront remis gratuitement au concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.
- En contrepartie de la remise de ces biens, le Concédant versera au Concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 31.3.3 ci-après.
- Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 19 ci-avant.
- La Commune disposera de la faculté de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exercice de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture. Les indemnités que le Concessionnaire serait amené à verser à ses cocontractants de ce fait resteront à sa charge exclusive.

30.5. En cas de résiliation pour un motif d'intérêt général, de résiliation dans les conditions visées à l'article 28.1.2 ou de résiliation pour une faute imputable au Concédant :

- L'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés à des tiers et non encore revendus, restent la propriété de l'Aménageur. Toutefois, l'Aménageur sera en droit d'exiger du Concédant le rachat par ce dernier des biens non encore revendus. Le transfert de propriété sera réalisé en contrepartie d'un prix calculé en tenant compte de la valeur desdits biens, telle qu'elle résulte du dernier bilan financier prévisionnel présenté par le Concessionnaire et approuvé par la Collectivité.

Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée. A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

- Le Concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exercice de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture. Les indemnités que le Concessionnaire serait amené à verser à ses cocontractants de ce fait seront prises en charge par le Concédant.

ARTICLE 31 – CONSEQUENCES FINANCIERES DU TERME DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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 sa situation financière et comptable définitive. Il sera par ailleurs procédé aux opérations et règlements définis ci-après :

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

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement à terme ou avant terme, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation.

31.1.1 – Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus ;
- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

31.1.2 – Solde des financements

Le solde des financements 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 et les avances consenties par le Concédant ;

EN EMPLOIS :

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

31.2. Opérations de liquidation

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, le Concessionnaire aura l'obligation, dans la perspective de permettre au Concédant de reprendre les éléments du patrimoine de l'opération ainsi que les engagements du Concessionnaire dans les conditions définies à l'article 34 précédent, de produire les éléments suivants :

- L'arrêté des comptes de l'opération composé des éléments d'information suivants :
 - le montant cumulé des opérations comptables réalisées par le Concessionnaire depuis le lancement de l'opération jusqu'à son expiration ;
 - le montant prévisionnel des opérations restant le cas échéant à réaliser par le Concessionnaire d'ici la date d'achèvement de sa mission.
- L'état du patrimoine immobilier détenu par le Concessionnaire sur le périmètre de l'opération à la date d'expiration du contrat. Cet état dressera la liste des biens et droits immobiliers le cas échéant cédés par le Concessionnaire au Concédant.
- L'état des financements inscrits au passif des comptes de l'opération au titre de sa mission d'aménageur et les conventions correspondantes. Cet état mentionnera d'une part ceux des contrats de financement devant être repris par le Concédant sous réserve de l'accord des cocontractants et d'autre part, le sort des financements non transférables à la Collectivité.
- La liste des contrats et engagements de toute nature non soldés à la date de l'expiration de la concession d'aménagement susceptibles d'être repris par le Concédant
- L'état des contentieux en cours liés à des actions contractuelles ou non contractuelles.

31.3 Conséquences financières

31.3.1 Conséquences financières en cas résiliation pour un motif d'intérêt général

Le Concédant remboursera au Concessionnaire le montant des dépenses constatées à la date de la fin de la concession minorées des recettes perçues (incluant le prix des terrains destinés à être cédés aux tiers et qui auront été rachetés, le cas échéant, par le Concédant).

Il devra en outre au Concessionnaire une indemnité égale aux charges de fonctionnement imputables à l'opération comme prévu à l'article 26.2 de la présente concession pour la période de 6 mois suivant la résiliation, limitée à la rémunération restant à percevoir si le rachat ou la résiliation intervient dans un délai inférieur à 6 mois préalablement au terme normal de la concession d'aménagement.

Cette indemnité ne sera pas due en cas de résiliation en conséquence d'une application de l'article 33.4

31.3.2 Conséquences financières en cas de résiliation pour faute de l'Aménageur

En cas de résiliation pour faute de l'Aménageur, aucune indemnité ne lui est due par le Concédant. En cas de bilan négatif de l'opération d'aménagement, le solde reste à la charge de l'Aménageur.

Le Concédant sollicitera du juge la détermination des indemnités qui lui sont dues en raison des fautes commises par l'Aménageur et ayant justifié la résiliation du contrat.

31.3.3 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par le Concédant à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis au Concédant, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par le Concédant en vertu de l'article 24 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières du Concédant pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

ARTICLE 32 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, l'aménageur fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant si celui-ci le souhaite, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

ARTICLE 33 – MODALITES DE REGLEMENT

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

TITRE VI EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 34 - AVENANTS

La présente concession pourra faire l'objet d'un ou plusieurs avenants, lesquels ne devront toutefois pas apporter de modification substantielle à l'un de ses éléments essentiels.

Fait à Maubeuge en ****exemplaires

Le

Pour la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre	Pour l'Aménageur
Le Président, dûment habilité par une délibération du conseil d'agglomération Maubeuge Val de Sambre	La Société
Pour la Ville de Maubeuge	
Le Maire, dûment habilité par une délibération du conseil municipal de la ville	

Projet du 4 février 2021

Communauté d'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre

Opération Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil

Le 4 Février 2021

PROJET DE TRAITÉ DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
TITRE I : MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	6
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	6
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	6
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT.....	7
ARTICLE 4 – ORGANISATION DES COMITES	8
ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
ARTICLE 6 – PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS.....	9
ARTICLE 7 - ASSURANCES	10
ARTICLE 8 – CÉSSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10
ARTICLE 9 – RÉGLEMENT DES LITIGES.....	10
TITRE II : MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	11
ARTICLE 10 – ÉTABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE	11
ARTICLE 11 – MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES	11
ARTICLE 12 – PLANIFICATION PRÉVISIONNELLE DE L'OPÉRATION	15
ARTICLE 13 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPÉCIALISTES.	16
ARTICLE 14 – PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXÉCUTION	16
ARTICLE 15 – MODALITÉS DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHÉS D'ÉTUDES, DE MAÎTRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX.	16
ARTICLE 16 – EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPÉRATION	17
ARTICLE 17– INDEMNITÉS DUES AUX TIERS EN RAISON DE L'EXÉCUTION DE LA CONCESSION	17
ARTICLE 18 – MODALITÉS DE CÉSSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	17
ARTICLE 19 – REMISE DES OUVRAGES.....	18
ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES OUVRAGES	20
TITRE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	21
ARTICLE 21 - FINANCEMENT DES OPÉRATIONS	21
ARTICLE 22 - PARTICIPATIONS	21
ARTICLE 23 – COMPTABILITÉ, COMPTES RENDUS ANNUELS	25
ARTICLE 24 – PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES.....	25
ARTICLE 25 – IMPUTATION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE L'AMÉNAGEUR	26
TITRE IV GARANTIE FINANCIÈRE	26
ARTICLE 26 – GARANTIE D'EMPRUNT FOURNIE PAR LE CONCEDANT.....	26
TITRE V MODALITÉS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	27

ARTICLE 27 – REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS.....	27
ARTICLE 28 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE.....	27
ARTICLE 29 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE.....	28
ARTICLE 30 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT ..	28
ARTICLE 31 – CONSEQUENCES FINANCIERES DU TERME DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT.....	30
ARTICLE 32 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS.....	32
ARTICLE 33 – MODALITES DE REGLEMENT.....	32
TITRE VI EXECUTION DU CONTRAT	32
ARTICLE 34 - AVENANTS.....	32

Projet 4 février 2021

Entre :

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre représentée par son Président,
Monsieur Benjamin SAINT-HUILE
en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du.....

ci-après dénommée, “ **la CAMVS ou LE CONCEDANT**”

La Ville de Maubeuge représentée par son Maire, Monsieur Arnaud DECAGNY
en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du.....

La Ville de Louvroil représentée par son Maire, Monsieur Guiseppa ASCONE
en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du.....

D'UNE PART

ET,

La société
Au capital de
Dont le siège social est au.....
.....
représentée par

ci-après dénommée, “ **L'AMENAGEUR ou le CONCESSIONNAIRE** ”

D'AUTRE PART.

Projet 4 février 2021

PREAMBULE

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUI

(A REDIGER ULTERIEUREMENT)

Projet 4 février 2021

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT QUI SUI :

TITRE I : MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

1.1. En application des textes en vigueur et notamment des articles L 300-1, L300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme et dans des conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le Concédant confie à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « **Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil** » dont le périmètre est présenté en **annexe 1**.

1.2. Cette opération doit permettre la réalisation du programme défini :

- En matière de construction de toutes natures présentées en **annexe 1**
- En matière d'équipements publics présenté en **annexe 2**

Sont annexés à la présente concession les documents suivants :

- ANNEXE 1 : Données foncières et Programme global de construction
- ANNEXE 2 : Programme des équipements publics
- ANNEXE 3 : Prescriptions pour la réalisation des espaces publics
- ANNEXE 4 : Préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour les nouvelles constructions
- ANNEXE 5 : Modalités de concertation et d'information sur l'avancement des travaux
- ANNEXE 6 : Les modalités d'association de la Collectivité dans le choix de la maîtrise d'œuvre des espaces publics et des projets architecturaux.
- ANNEXE 7 : Les modalités d'association de la Collectivité dans le choix des opérateurs immobiliers
- ANNEXE 8 : Les clause d'insertion à respecter
- ANNEXE 9 : Bilan prévisionnel échelonné dans temps et planning de réalisation correspondant
- ANNEXE 10 : Convention opérationnelle NPNRU
- ANNEXE 11 : Convention foncière CAMVS – EPF Hauts de Frances – Sous le Bois

ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

2.1 La présente concession d'aménagement confie au Concessionnaire les missions suivantes :

- Acquérir les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et 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 de l'opération dans le respect de la convention foncière signée avec l'EPF figurant en **annexe 11**
- Gérer les biens acquis, faire procéder aux démolitions nécessaires qui ne seront pas traitées par l'EPF
- Participer aux côtés de l'EPF à la mise en place des transferts ou des évictions commerciales nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mettre en œuvre les études complémentaires qui permettront de préciser le projet d'aménagement avant sa réalisation et le programme des équipements publics. La mission comprend également l'accomplissement des démarches, procédures administratives et réglementaires préalables à l'aménagement,

- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures à être remis au Concédant ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public,
- Réaliser les travaux d'aménagement provisoires sur les emprises mise à disposition par l'EPF et dont le programme relèvera de la concertation avec les collectivités et les habitants
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs dans les conditions définies à l'article 18 de la présente concession,
- Éventuellement mettre au point les conventions pouvant être conclues entre le Concédant et le constructeur conformément à l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme,
- Contracter les emprunts nécessaires pour assurer le financement de l'opération,
- Gérer la convention opérationnelle NPRU portant sur l'opération signée par l'ANRU, la CAMVS, les Villes de Maubeuge et de Louvroil, le Département du Nord et la Région Hauts de France, gérer les demandes, les encaissements et en établir le suivi. A ce titre un avenant à la convention sera passé pour que le concessionnaire perçoive directement les subventions. Cette convention figure en **annexe 10**
- Monter les différents autres dossiers de subventions, gérer les demandes, les encaissements et en établir le suivi, le concessionnaire devra assister le concédant dans les montages des dossiers dont la subvention serait perçue par celui-ci,
- Contrôler et assurer le respect des conditions de cessions des biens mobiliers et immobiliers notamment relatives aux prescriptions paysagères, architecturales, techniques et environnementales,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - 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,
 - D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- Mettre en œuvre les clauses d'insertion fixées dans le cadre du dossier NPRU et celles souhaitées par le concédant sur le reste de l'opération d'aménagement conformément à **l'annexe 8**
- Assurer en lien avec le Concédant et ses conseils la cohérence du projet urbain global,
- Mettre en place et gérer les actions de communication et de concertation intégrant les données exposées dans **l'annexe 5**.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

3.1. Le Concédant s'engage pour sa part à :

- faire ses meilleurs efforts pour accompagner la réalisation de « **Maubeuge et Louvroil** », notamment en accomplissant tous les actes et formalités s'imposant à lui pour que soient instruites et délivrées les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération que la présente concession le charge d'obtenir.
- délibérer sur les comptes rendus financiers annuels qui lui seront adressés, dans les trois mois suivant leur réception,
- prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'Aménageur.

3.2. Pour l'exécution de la présente concession le Concédant désigne son représentant légal, le Président de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre, comme l'interlocuteur la représentant. Il est réputé disposer des habilitations nécessaires des autorités compétentes de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre pour ce faire.

Il pourra déléguer l'exercice de ses attributions en qualité de représentant du Concédant pour l'exécution du présent contrat dans le respect des dispositions du code général des collectivités territoriales qui sont applicables. Le Concédant informera l'Aménageur de cette ou de ces délégations.

Il dispose du pouvoir de représenter le Concédant pour l'exécution de la présente concession, sous réserve des décisions relevant de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre ou des comités visés à l'article 4. Il est notamment compétent pour donner l'accord du Concédant sur :

- Les avant-projets d'exécution, pour approuver le choix de l'architecte / urbaniste coordonnateur et des maîtres d'œuvre des espaces publics sélectionnés par l'Aménageur,
- Les opérateurs auxquels seront cédés les droits à construire dans les conditions de l'article 18.3 du présent contrat,
- Les remises d'ouvrage qui le concerne.

3.3. Le concédant gèrera en lien avec l'EPF et l'ANRU le relogement des habitants et activités concernés par le projet d'aménagement.

ARTICLE 4 – ORGANISATION DES COMITES

Les comités assureront l'information du Concédant pendant toute la durée de la présente concession d'aménagement et permettront aux parties de prendre conjointement les décisions nécessaires à la réalisation de l'opération.

4.1 LE COMITE DE PILOTAGE

Il est constitué de représentants du Concédant et de l'Aménageur. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

Le rôle de ce comité est de valider les grandes orientations de l'opération sur les bases proposées par le comité technique.

Ce comité se réunira au moins une fois par an, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties.

4.2 LE COMITE TECHNIQUE

Il est constitué de représentants du Concédant et de l'Aménageur. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

Ce comité assure le suivi technique de l'opération et prépare les comités de pilotage.

Ce comité se réunira au moins une fois par semestre, la fréquence demande de l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Concédant la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été transmise et reçue par le représentant de l'État, cette transmission la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de réception par l'Aménageur de cette notification.

Sa durée est fixée à 9 années à compter de sa date de prise d'effet. A défaut d'achèvement de l'opération « **Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil** » à l'expiration de cette durée, la présente concession pourra être prorogée par les parties par un avenant de prorogation rendu exécutoire dans les conditions décrites au paragraphe précédent.

La concession d'aménagement expirera à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'Aménageur et du Concédant si celle-ci intervient avant le terme fixé ci-dessus. Un avenant signé entre les parties constatera cet achèvement de l'opération et le terme anticipé de la présente concession

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

ARTICLE 6 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété du Concédant, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

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

Le Concédant est réputé cessionnaire à titre exclusif, et pour la durée de protection légale des droits d'auteur, pour le monde entier, des droits patrimoniaux afférents aux prestations intellectuelles, créations artistiques, créations audiovisuelles réalisées dans le cadre de l'opération « **Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil** ». Les droits patrimoniaux ainsi cédés sont les droits de représentation, de reproduction, d'adaptation, de traduction et d'utilisation secondaire sur tout support papier et numériques qu'ils soient exploités on line ou off line. Cette cession porte sur tous les modes d'exploitation existants ou à naître quel qu'en soit le procédé, notamment internet, audiovisuels, CDRom, CD-I, DVD...

Le Concédant peut librement utiliser les résultats des prestations, notamment les prototypes et maquettes et renseignements de toute nature.

Les charges de fonctionnement de l'Aménageur visées à l'article 25 de la présente concession sont réputées comprendre la reproduction par le Concédant de toutes les créations réalisées pour ce dernier par le titulaire sur les supports de toute nature de son choix notamment papier ou numérique.

L'Aménageur fait son affaire d'obtenir des auteurs, photographes, réalisateurs et plus généralement concepteurs, qu'ils soient ou non ses salariés, ses fournisseurs ou ses sous-traitants, la cession des droits de propriété littéraire et artistiques énumérés au présent article. En tout état de cause, l'Aménageur prémunit le Concédant contre toute revendication des tiers quant aux droits de propriété intellectuelle et lui en garantit l'exercice paisible.

L'Aménageur est tenu au secret professionnel. Il s'engage à conserver confidentielles, en toutes circonstances et quelle qu'en soit la cause, les informations qui lui sont communiquées par le Concédant.

Afin d'assurer la protection des informations confidentielles, chaque partie s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires à cette fin, telles que :

- apposition d'une mention de confidentialité sur tous les documents confidentiels remis par l'autre partie et qui ne porteraient pas déjà une telle mention,
- classement des documents confidentiels dans des meubles à accès réservé,
- archivage dans les mêmes conditions et destruction systématique des exemplaires n'ayant plus d'utilité.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Il communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du Concédant.

ARTICLE 8 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession de la concession d'aménagement ou tout changement d'identité du Concessionnaire doit faire l'objet d'un accord express du Concédant, et donne lieu à la conclusion d'un avenant tripartite entre le Concédant, l'Aménageur cédant et l'Aménageur cessionnaire.

L'Aménageur cessionnaire doit reprendre à sa charge la totalité des obligations de l'Aménageur cédant telles que résultant de la présente concession, sans quoi la cession partielle organisée sera considérée comme nulle et non avenue.

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'entraîner la résiliation par le Concédant de la présente concession d'aménagement pour faute de l'Aménageur cédant.

ARTICLE 9 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre le Concédant et l'Aménageur au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement relève de la compétence du Tribunal Administratif dans le ressort duquel la présente concession est exécutée, soit le Tribunal Administratif de Lille.

TITRE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 10 – ÉTABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

L'Aménageur fait établir en tant que de besoin un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur des périmètres de l'opération ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan de l'état initial de l'opération doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics. Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que l'Aménageur puisse d'une part rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

ARTICLE 11 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

11.1 Acquisition des biens propriété de la Ville de Maubeuge

La Ville est propriétaire des biens suivants :

	n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m ²)	Valorisation par m ²
MBG 04	11 rue de la céramique	U 118	Commune	non construite	588	5 €/m ²
	7 rue de la céramique	U 1134	Commune	non construite	391	5 €/m ²
MBG 05	9 rue de Douzies	V 493	commune	maison	125	5 €/m ²
	256b rue d'Hautmont	V 957	commune	maison	16	5 €/m ²
	240b rue d'Hautmont	V 679	commune	mixte	74	5 €/m ²
	rue d'Hautmont	V 1214	commune	non construite	561	5 €/m ²
TOTAL GENERAL					1 755 m²	

Ces parcelles seront mobilisées pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

En cas de nécessité, ces emprises seront cédées au fur et à mesure des besoins de l'opération et constituerons un apport en nature de la part de la Ville de Maubeuge.

Il en sera de même pour les espaces publics devant être déclassés dans le cadre du projet.

11.2 Acquisition des biens propriété de la Ville de Louvroil

La Ville est propriétaire des biens suivants :

n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	Valorisation par m²
------------	----------	----------------	------------	--------------	---------------------

LOUV 4

2A rue Alfred Krieger	AD 151	commune	non constuite	28	5 €/m²
2 rue Alfred Krieger	AD 18	Commune	non constuite	45	5 €/m²

LOUV 3

10 rue Dorlodot	AC 216	commune	Appartements	280	5 €/m²
rue Dorlodot	AC 212	commune	non constuite	25	5 €/m²
rue d'Hautmont	AC 209	commune	non construite	62	5 €/m²
rue d'Hautmont	AC 208	commune	non construite	25	5 €/m²
6 rue Dorlodot	AC 215	commune	maison	280	5 €/m²
rue d'Hautmont	AC 210	commune	non construite	401	5 €/m²
rue d'Hautmont	AC 211	commune	non construite	309	5 €/m²
rue Dorlodot	AC 213	commune	non construite	21	5 €/m²
53T rue d'Hautmont	AC 218	commune	maison	48	5 €/m²
53B rue d'Hautmont	AC 217	commune	maison	28	5 €/m²
rue Dorlodot	AC 214	commune	non construite	19	5 €/m²

LOUV 2

rue Dorlodot	AD 130	commune	non construite	220	5 €/m²
--------------	--------	---------	----------------	-----	--------

LOUV 5 Coteau Sud 1

377 rue d'Haumont	AC 2	commune	maison	516	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 526	commune	non construite	113	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 47	commune	maison	545	5 €/m²
311 rue d'Haumont	AC 46	commune	maison	109	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 19	commune	non construite	124	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 22	commune	non construite	132	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 1	commune	non construite	31	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 396	commune	non construite	705	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 6	commune	non construite	119	5 €/m²
315 rue d'Haumont	AC 44	commune	non construite	94	5 €/m²
313 rue d'Haumont	AC 45	commune	non construite	336	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 11	commune	non construite	113	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 7	commune	non construite	504	5 €/m²
rue d'Haumont	AC 14	commune	non construite	119	5 €/m²

TOTAL GENERAL**5 351 m²**

Ces parcelles seront mobilisées pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

En cas de nécessité, ces emprises seront cédées au fur et à mesure des besoins de l'opération et constitueront un apport en nature de la part de la Ville de Louvroil.

11.3 Acquisition des biens propriété de l'EPF

L'EPF dans le cadre de la convention foncière (**annexe 11**) signée doit se rendre propriétaire de l'ensemble des biens immobiliers qui ne sont pas détenus par les collectivités et les bailleurs sociaux

Les biens seront cédés par l'EPF à leur prix de revient diminué d'une décote foncières visant à accompagner les dynamiques de confortement des centralités et les opérations qui visent à renforcer

la présence de la nature en ville. Une minoration à hauteur de 50% sera appliquée sur les coûts d'acquisitions, des frais liés dont la gestion (hors indemnités d'éviction et de transfert des commerces).

Les emprises cédées en vue de la réalisation de constructions neuves seront livrées nues, libres de toute occupation. En cas de nécessité, les terrains seront dépollués par l'EPF pour l'usage futur. Les coûts liés à la mise en état des sols seront intégrés au prix de revient. Ces coûts bénéficieront d'une prise en charge financière par l'EPF de 80%.

Les emprises cédées en vue de réhabilitations ultérieures seront livrées après la réalisation des actions suivantes :

- Réalisation d'un diagnostic bâtimentaire et parasitaire
- Contrôle de l'étanchéité des biens acquis et le cas échéant de procéder aux travaux nécessaires (remplacement des ardoises/tuiles endommagées, remplacement de chéneaux, mise en place de protections, etc.)
- Réalisation d'opérations de curage consistant à retirer les éléments de second œuvre non porteurs

Les coûts préalables à une réhabilitation seront intégrés au prix de revient. Ces coûts bénéficieront d'une prise en charge financière par l'EPF de 80%.

L'état financier prévisionnel dressé par l'EPF est le suivant :

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification du foncier

<i>durée de portage</i>	10 an(s)	
Acquisition	16 000 000,00€	
Frais annexes aux acquisitions	800 000,00€	
Indemnités d'éviction et de transfert	400 000,00€	
Gestion	1 600 000,00€	
Travaux	4 700 000,00€	
PRIX DE REVIENT	23 500 000,00€	
PRIX DE CESSION CIBLE	10 540 000,00€	
Minoration travaux	3 760 000,00€	80%
Fond de concours collectivité(s)	0,00€	
Décôte foncière	9 200 000,00€	
<i>Aide soumise au contrôle à posteriori</i>	<i>12 960 000,00€</i>	
PRIX DE CESSION PLANCHER	10 540 000,00€	

Les ventes des biens immobiliers entre l'EPF et le concessionnaire seront organisées sur la base du phasage opérationnel. Le principe sera d'effectuer ces ventes par bloc correspondant aux emprises des différentes opérations immobilières projetées.

L'acquisition par l'Aménageur devra être effective dans un délai de 4 mois suivant la sollicitation de l'EPF.

Les ventes ne pourront pas faire l'objet d'un échelonnement de paiement.

11.4 Modalités d'acquisition des biens propriété des Bailleurs

Le Concessionnaire devra se porter acquéreur des emprises foncières propriété des bailleurs.

Les biens identifiés situés sur les communes de Maubeuge et de Louvroil, sont les suivants :

	n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP Igts (m²)	nbr Igts	nbr Igts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
MBG 02	6 Place de l'industrie	U 173	Office HLM	Maison	378	141	1	1	115		256
MBG 04	214 rue d'Hautmont	U 1136	Office HLM	maison	165	120	1	0	101	0	221
	220 rue d'Hautmont	U 1153	Office HLM	mixte	101	95	1	0		115	210
	2 rue de l'église	U 91	Office HLM	maison	158	95	1	0	55		150
TOTAL Maubeuge					802 m²	451 m²	4	1	271 m²	115 m²	837 m²
	n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP Igts (m²)	nbr Igts	nbr Igts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
LOUV 1	45 rue Suzanne Lannoy Blin	AC 261	Office HLM	maison	189	107	1	1	52		159
TOTAL Louvroil					189 m²	107 m²	1	1	52 m²	0 m²	159 m²

11.5 Modalités d'acquisition des autres biens non visés par les articles 11.1 à 11.4

Quelques parcelles ne sont pas dans le périmètre EPF et sont incluses dans les périmètres de renouvellement urbain. Le détail des parcelles est susceptible d'être modifié en fonction des évolutions des projets immobiliers.

	n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	SDP Igts (m²)	nbr Igts	nbr Igts vacants	SDP dépendances (m²)	SDP comm et act. (m²)	SdP TOTAL (m²)
LOUV 2	43 rue Dorlodot	AD 51	personne physique	maison	300	52	1	0	115		167
	15 rue Alfred Krieger	AD 47	personne physique	maison	343	83	1	0	125		208
MBG 01	24 rue des écoles	U 258	P. Morale privé	Maison	127	65	1	0	24		89
	22 rue des écoles	U 257	P. Morale privé	Appartement	281	230	3	3	50		280
MBG 02	20T place de l'église	U 1144	Personne physique	maison	155	154	2	0		81	235
TOTAL GENERAL					1 206 m²	584 m²	8	3	314 m²	81 m²	979 m²

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

11.5.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération figurant en annexe 1

Le prix des acquisitions et des évictions commerciales doit être fixé après une demande d'estimation adressée à France Domaine.

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

11.5.2 Délégation du droit de préemption

La présente concession d'aménagement emporte délégation du droit de préemption au Concessionnaire pour les parcelles non visées par les articles 11.1 à 11.4 et comprises dans le périmètre de l'opération d'aménagement « Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil », conformément aux dispositions de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme, Cette délégation prend effet à la date à laquelle la présente concession est rendue exécutoire.

L'exercice par le Concessionnaire du droit de préemption s'inscrira dans le respect des dispositions des articles L. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme.

11.5.3 Déclaration d'utilité publique et conduite des opérations d'expropriation

La présente concession d'aménagement confie à l'Aménageur le soin d'acquérir les biens, en vue de réaliser l'opération d'aménagement, par voie d'expropriation pour les parcelles non visées par les articles 11.1 à 11.4 et comprises dans le périmètre de l'opération d'aménagement « Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil »

Une déclaration d'utilité publique (DUP) au sens de l'article L. 11-1 du code de l'expropriation sera engagée. A cet effet le dossier d'enquête publique de la DUP et le dossier d'enquête parcellaire seront préparés dès la prise d'effet de la présente concession par l'Aménageur. L'Aménageur assurera l'organisation et la mise en œuvre de la procédure d'enquête préalable à la DUP et à l'arrêté de cessibilité.

Le dossier DUP devra pouvoir être adressé au Préfet pour être soumis à l'enquête au plus tard à la fin 2021, et le lancement des enquêtes parcellaires devra intervenir dans un délai maximal de deux ans à compter de la prise d'effet de la concession d'aménagement.

Conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, l'acte déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement désignera l'Aménageur comme son bénéficiaire.

11.6 Interventions pour les transferts et les évictions des activités

Le concessionnaire aura en charge la mise en œuvre des transferts et des évictions des activités présentes. Il interviendra en collaboration avec l'EPF pour définir les actions à entreprendre, participer aux négociations et suivre les accords conclus. Le prix de revient correspondant aux actions de transfert et d'évictions supporté par l'EPF seront refacturés au concessionnaire.

11.7 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

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

ARTICLE 12 – PLANIFICATION PREVISIONNELLE DE L'OPERATION

L'aménagement, l'équipement et la réalisation de la zone seront exécutés conformément à l'échéancier prévisionnel figurant à **l'annexe 9**

Le Concédant et l'Aménageur pourront, d'un commun accord, ajuster, en fonction des réalisations constatées, les dates des échéanciers physiques prévisionnels figurant à **l'annexe 9** et établir de nouveaux échéanciers. Chaque partie devra prendre en considération les motifs légitimes et sérieux qui seraient avancés par l'autre partie avant de décider de l'attitude à adopter.

A défaut d'accord, l'échéancier précédemment approuvé restera valable.

Les équipements publics mis à la charge de l'Aménageur devront être achevés dans les délais indiqués dans les échéanciers prévisionnels de réalisation physique figurant dans l'**annexe 2** visée à l'article 1.

Des réunions auront lieu entre l'Aménageur et le Concédant, pour examiner l'état d'avancement des travaux d'équipements et apprécier les adaptations et les modifications de la chronologie prévisionnelle visée à l'**annexe 9**. Pour cela, il sera présenté un planning glissant sur un an. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général pourra être établie tel qu'il est dit à l'article 25.

ARTICLE 13 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES.

Pour l'exécution de sa mission, l'Aménageur peut conformément à l'article 14 ci-après, 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. L'Aménageur 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 à l'Aménageur pour la passation des marchés de services (et notamment, dans le respect de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et de son décret d'application n° 2005-1742), ainsi que dans le respect des modalités spécifiques décrites à l'article 15 ci-après.

Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine sera nécessairement conclue par le concédant dont les tâches principales sont présentées en **annexe 6**.

ARTICLE 14 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

14-1- Les équipements prévus à l'article 2 ci-dessus, respectant les prescriptions de l'**annexe 3** font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du Concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis simultanément pour accord au Concédant et, le cas échéant, aux services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

14-2- Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'Aménageur doivent être acceptés par le Concédant et le cas échéant par les autres personnes intéressées.

14-3- Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le représentant du Concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception au siège du Concédant. Le Concédant assure l'information des autres personnes intéressées à cet égard.

ARTICLE 15 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES D'ETUDES, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX.

Les contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre conclus en vue de l'exécution de la présente concession sont passés par l'Aménageur dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du

6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques
au Code des marchés publics.

Le Concédant ou la collectivité destinataire des ouvrages est systématiquement invitée et représentée au sein de toute instance de l'Aménageur appelée à intervenir dans la procédure de passation à titre d'information.

Le Concédant dispose d'une voix consultative au sein de cette instance. Il est destinataire au moins 5 (cinq) jours ouvrés avant la tenue de la séance des rapports d'analyse relevant de la procédure d'appel d'offres.

Les modalités d'association du Concédant aux procédures de désignation du maître d'œuvre des espaces publics respecteront les modalités décrites en **annexe 6**.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPERATION

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

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

Le Concédant et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Ils sont systématiquement invités aux réunions de maîtrise d'œuvre au moins 5 (cinq) jours ouvrés avant leur tenue, à moins de circonstances exceptionnelles. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Il est précisé que, pour la réalisation de travaux sur les voies existantes, l'aménageur devra obtenir les accords nécessaires de la part du Concédant. Les autorisations qui lui seront délivrées ne donneront lieu à aucun paiement d'indemnité au profit du Concédant ou de la collectivité concernée.

ARTICLE 17– INDEMNITES DUES AUX TIERS EN RAISON DE L'EXECUTION DE LA CONCESSION

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession.

ARTICLE 18 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

18.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des bailleurs sociaux, des sociétés de promotion immobilière, des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales, foncières ou à but non lucratif intéressées.

Chaque année, l'Aménageur informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

18.2 Le Concessionnaire s'engage à organiser les consultations internes à l'entreprise pour construire en tenant compte des modalités de désignation des architectes définies à l'annexe 6 et de la désignation des opérateurs définies à l'annexe 7. Le Concessionnaire s'engage à ne retenir que des projets qui respecteront les Prescriptions Architecturales et Environnementales définies en annexe 4.

Une fois l'opérateur sélectionné par le Concessionnaire selon cette consultation et avant la signature du contrat, celui-ci adresse au Concédant un courrier d'information sur l'identité de l'opérateur retenu, l'objet et le contexte du projet concerné, et le cahier des charges de la vente y afférent. Le silence conservé par le Concédant pendant un délai de 15 jours vaut accord tacite.

18.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant, pour les terrains situés dans le périmètre du projet obligatoirement le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges est établi par l'Aménageur et comprend trois titres :

1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants droit ou ayants cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Un cahier des limites de prestations entre l'Aménageur et le constructeur sera annexé au cahier des charges.

ARTICLE 19 – REMISE DES OUVRAGES

19.1 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, appartiennent au Concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

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

Lorsque les équipements publics mis à la charge de l'Aménageur par la présente concession sont achevés, et ne constituent plus pour ce qui concerne les ouvrages d'infrastructure une voie d'accès

aux chantiers internes au périmètre de l'opération, l'Aménageur le proposant la date de la réception.

L'Aménageur doit informer le Concédant au moins un mois avant la date prévue pour conduire les opérations de remise des ouvrages et lui remettre l'ensemble des pièces et le dossier technique complet des ouvrages.

Les collectivités et délégataires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise.

19.2. Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres entités que le Concédant seront remis dès leur achèvement à leur destinataire.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'Aménageur, le Concédant et le destinataire final de l'ouvrage.

19.3 La signature du procès-verbal de réception vaut constat de l'achèvement des travaux.

Dès ce moment le Concédant et le cas échéant les collectivités et délégataires de service public intéressés par les ouvrages réalisés entrent de plein droit en possession des équipements concernés et en assurent la garde, le fonctionnement et l'entretien.

Toutefois, si le Concédant formule des réserves au moment de la réception, la prise de possession est différée jusqu'au moment de la levée de ces réserves.

En ce cas, l'entretien et le fonctionnement des équipements demeurent à la charge de l'Aménageur jusqu'à ce que les réserves formulées par le Concédant aient été levées.

A l'exclusion des espaces verts, l'Aménageur a l'obligation, dans un délai de 3 mois à compter de la date d'établissement du procès-verbal de réception, de veiller à la levée effective de la totalité des éventuelles réserves.

19.4 Une fois le procès-verbal de réception établi et lorsque les réserves sont intégralement levées, l'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des autres personnes publiques auprès desquelles la remise d'ouvrage a été faite, un acte authentique constatant le transfert de propriété au Concédant des différents équipements publics réalisés, et notamment des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers, parkings.

19.5 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 lors de leur remise, l'Aménageur fournit au Concédant et éventuellement aux délégataires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (Documents de fin de chantier D.I.U.O./D.O.E., résultat d'une expertise par passage caméra et essai de portance sur couche de forme et tranchée le cas échéant), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. Les documents seront remis sur support numérique.

19.6 A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant les coûts directs et indirects

ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES OUVRAGES

20.1 Les voiries et espaces publics existants à la signature du présent traité sont entretenus par le concédant. Les travaux provisoires devant être réalisés par le Concessionnaire sur ces emprises devront faire l'objet d'une autorisation de travaux sur le domaine public. Le Concessionnaire devra dans le cadre de ces travaux la remise en état des différents ouvrages.

20.2 En cas de déclassement nécessaire de la voirie existante, le Concessionnaire aura en charge le montage des différents dossiers.

20.3 Le Concessionnaire prendra en charge la gestion de ces différents espaces dès qu'il en deviendra propriétaire si celles-ci sont nécessaires ou à l'ouverture des chantiers relatifs à l'aménagement de ces espaces.

20.4 Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération. Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 19 précédent, le Concédant, ou les autres personnes publiques compétentes exerceront pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage et assureront notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

Projet 4 février 2021

TITRE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 21 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

21.1 La présente concession est soumise aux dispositions de la deuxième sous-section de la Section II du Livre III de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, l'article R. 300-11-1 de ce code.

Le montant total des produits de l'opération d'aménagement concédée est égal ou supérieur à 5 350 000 EUR HT.

La réalisation de l'opération « **Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil** » se fera aux frais, risques et périls du Concessionnaire, en application de la présente convention.

21.2 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage, des locations de terrains ou d'immeubles bâtis. L'Aménageur est autorisé à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

21.3 L'Aménageur peut contracter tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

L'Aménageur peut utiliser ses fonds propres pour la mise en place des relais de financements.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération « **Sous le Bois à Maubeuge et Louvroil** » au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations d'aménagement à sa charge, ou avec les fonds propres de l'aménageur ou avec un établissement financier.

L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers 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.

21.4 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur 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.

ARTICLE 22 - PARTICIPATIONS

22.1 Participations de la Ville de Maubeuge par apport en nature

La Ville De Maubeuge apporte en nature à l'opération d'aménagement les terrains dont elle est propriétaire depuis plus de 10 ans et situés dans le périmètre opérationnel.

	n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	Valorisation par m²
MBG 04	11 rue de la céramique	U 118	Commune	non construite	588	5 €/m²
	7 rue de la céramique	U 1134	Commune	non construite	391	5 €/m²
MBG 05	9 rue de Douzies	V 493	commune	maison	125	5 €/m²
	256b rue d'Hautmont	V 957	commune	maison	16	5 €/m²
	240b rue d'Hautmont	V 679	commune	mixte	74	5 €/m²
	rue d'Hautmont	V 1214	commune	non construite	561	5 €/m²
TOTAL GENERAL					1 755 m²	

Cette participation sera définie sur la base des emprises foncières réellement cédées par la Ville de Maubeuge au concessionnaire.

Conformément à l'article 11, le foncier propriété de la Ville sera mis à disposition au fur et à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.

22.2 Participations de la Ville de Louvroil par apport en nature

La Ville de Louvroil apporte en nature à l'opération d'aménagement les terrains dont elle est propriétaire depuis plus de 10 ans et situés dans le périmètre opérationnel.

	n° de voie	cadastre	Type Propriété	Occupation	Surface (m²)	Valorisation par m²
LOUV 4	2A rue Alfred Krieger	AD 151	commune	non construite	28	5 €/m²
	2 rue Alfred Krieger	AD 18	Commune	non construite	45	5 €/m²
LOUV 3	10 rue Dorlodot	AC 216	commune	Appartements	280	5 €/m²
	rue Dorlodot	AC 212	commune	non construite	25	5 €/m²
	rue d'Hautmont	AC 209	commune	non construite	62	5 €/m²
	rue d'Hautmont	AC 208	commune	non construite	25	5 €/m²
	6 rue Dorlodot	AC 215	commune	maison	280	5 €/m²
	rue d'Hautmont	AC 210	commune	non construite	401	5 €/m²
	rue d'Hautmont	AC 211	commune	non construite	309	5 €/m²
	rue Dorlodot	AC 213	commune	non construite	21	5 €/m²
	53T rue d'Hautmont	AC 218	commune	maison	48	5 €/m²
	53B rue d'Hautmont	AC 217	commune	maison	28	5 €/m²
	rue Dorlodot	AC 214	commune	non construite	19	5 €/m²
LOUV 2	rue Dorlodot	AD 130	commune	non construite	220	5 €/m²
LOUV 5 Coteau Sud 1	377 rue d'Haumont	AC 2	commune	maison	516	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 526	commune	non construite	113	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 47	commune	maison	545	5 €/m²
	311 rue d'Haumont	AC 46	commune	maison	109	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 19	commune	non construite	124	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 22	commune	non construite	132	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 1	commune	non construite	31	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 396	commune	non construite	705	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 6	commune	non construite	119	5 €/m²
	315 rue d'Haumont	AC 44	commune	non construite	94	5 €/m²
	313 rue d'Haumont	AC 45	commune	non construite	336	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 11	commune	non construite	113	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 7	commune	non construite	504	5 €/m²
	rue d'Haumont	AC 14	commune	non construite	119	5 €/m²
TOTAL GENERAL					5 351 m²	

Cette participation sera définie sur la base des emprises foncières ré Louvroil au concessionnaire.

Conformément à l'article 11, le foncier propriété de la Ville sera mis à disposition au fur et à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.

22.2 Participations du Concédant et des Villes de Maubeuge et de Louvroil pour le rachat d'ouvrages

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concédant apporte une participation au coût de l'opération. Cette participation est estimée à XXXXX Euros.

Cette participation sera versée par le Concédant et les Villes de Maubeuge et de Louvroil. Elle est affectée par le Concédant et les Villes de Maubeuge et de Louvroil au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire figurant en **annexe 2** :

Sur la commune de Maubeuge

- La restructuration de la rue des minières (NE04, NE05, NE06)
- La restructuration de la rue Saint-Émilie (NE07)
- La restructuration de la place de l'industrie (NE08)
- La restructuration de la rue des écoles (NE09)
- La restructuration de la rue des Laminoirs (NE10, NE15, NE23)
- La restructuration de la rue de l'Église (NE11, NE20)
- La création d'une voie nouvelle sur l'îlot de l'industrie (NE12)
- La restructuration de la rue de la Céramique (NE13, NE22)
- La création d'une voie nouvelle sur l'îlot Céramique (NE14)
- La restructuration de la rue du Tilleul (NE16, NE17, NE18)
- La création d'une voie nouvelle sur l'îlot Haumont Céramique (NE21)
- La restructuration partielle de la rue Haumont (SE14)
- La création d'un espace vert rue des Fonderies (EO01)
- La création d'une voie nouvelle secteur coteau Sud (EO02, EO03, EO04)

Sur la commune de Louvroil

- La restructuration partielle de la rue Haumont (SE15)
- La création d'une place à l'angle de la rue Haumont et de la rue Dorlodot (SE12)
- La restructuration de la rue Dorlodot (SE10)
- La création d'une place à l'angle des rues Dorlodot et Lannoy Blin (SE08)
- La restructuration de la rue Lannoy Blin (SE07, SE13)
- La création d'une voie entre Dorlodot et Kriger (SE11)
- La création d'un espace vert voie ferrée (SE09)
- La création d'un espace vert Haumont (SE16)

Ce financement est éligible au FCTVA en application de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales.

- Une participation en numéraire d'un montant de € TTC sera versée par le Concédant. Cette participation est affectée en totalité par le Concédant au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire et entrant dans son champ de compétence ; à savoir l'assainissement et la collecte des déchets
- Une participation en numéraire d'un montant de € TTC sera versée par la ville de Maubeuge. Cette participation est affectée en totalité par la Ville au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire et entrant dans son champ de compétence ; à savoir la voirie et autres espaces publics
- Une participation en numéraire d'un montant de € TTC sera versée par la ville de Louvroil. Cette participation est affectée en totalité par la Ville au financement des

équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du C
son champ de compétence ; à savoir la voirie et autres espaces publics

Les avances relatives au versement de cette participation du Concédant et des Villes de Maubeuge et de Louvroil sont décomposées comme suit :

Année	Ville de Maubeuge	Ville de Louvroil	CAMVS	Total
2022				
2023				
2024				
2025				
2026				
2027				
2028				
2029				
2030				
Total				

Le Concessionnaire sollicitera le paiement de la participation du Concédant et des Villes de Maubeuge et de Louvroil dans la limite du montant des tranches périodiques définies au bilan financier. Le montant de ces tranches annuelles pourra, le cas échéant, varier en fonction des besoins de financement spécifiés dans le bilan financier prévisionnel actualisé visé à l'article 24 ci-après. La variation du montant de ces tranches fera l'objet d'un avenant aux présentes.

22.3 Participations d'équilibre du Concédant

Le concédant versera une participation pour équilibrer le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement. Cette participation est fixée à XXXXX Euros.

Le versement de cette participation du Concédant est décomposé comme suit :

- € pour l'année 2022
- € pour l'année 2023
- € pour l'année 2024
- € pour l'année 2025
- € pour l'année 2026
- € pour l'année 2027
- € pour l'année 2028
- € pour l'année 2029
- € pour l'année 2030

22.4 Subventions octroyées

Au titre de la convention opérationnelle NPNRU, le concessionnaire percevra une subvention de l'ANRU d'un montant maximal de 14.548.188 €

Au titre de la convention opérationnelle NPNRU, le concessionnaire percevra une subvention de la Région Hauts de France d'un montant maximal de 2.241.831 €

Le concessionnaire assumera les tâches définies à l'article 2. Le risque d'une perception minorée des subventions est assumé par le concessionnaire.

Comme précisé à l'article 2 un avenant à convention NPNRU sera mis en place dès la signature du présent traité pour prévoir la perception des subventions au titre du NPNRU directement par le concessionnaire.

22.5 Participations des autres collectivités

L'Aménageur pourra bénéficier, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, du versement de subventions par l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales ou des établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

La convention signée par le Concessionnaire, le Concédant et la personne publique qui octroiera la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

L'Aménageur conformément à l'article 2 monte les dossiers de demande de subventions auprès des collectivités et organismes pouvant apporter leurs concours à la réalisation de l'opération et suit la perception de ces subventions.

ARTICLE 23 – COMPTABILITE, COMPTES RENDUS ANNUELS

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

23.1 Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme le Concédant ayant décidé de participer au coût de l'opération, l'Aménageur adresse un compte rendu financier annuel au Concédant avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice considéré.

Ce compte-rendu comprend :

- 1°/ Le bilan financier prévisionnel global actualisé faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser et défini à l'article 25 ci-après,
- 2°/ Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et défini à l'article 25 ci-après,
- 3°/ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé,
- 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.

23.2 Le Concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 24 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un bilan financier 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 l'année à venir.

24.1 Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des prestataires extérieurs, les indemnités prévues à l'article 16, les impôts et taxes directs et indirects que l'aménageur supporterait du fait de l'opération, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'Aménageur de ses frais de fonctionnement comprenant les révisions.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, la participation versée par le concédant, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements octroyés par le Concédant et d'autres personnes publiques dans les conditions visées aux articles 20 et 21 ci-avant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

24.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir notamment les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), et, le cas échéant, le montant de la participation due par le Concédant.

24.3 Le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice considéré.

ARTICLE 25 – IMPUTATION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE L'AMENAGEUR

25.1. Interdiction

L'aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte fonctionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement

Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du CGCT.

25.2. Calcul de l'imputation des charges

Pour l'exécution des missions prévues à l'article 2 de la présente concession, l'imputation forfaitaire des charges du Concessionnaire est fixée à €.

TITRE IV GARANTIE FINANCIERE

ARTICLE 26 – GARANTIE D'EMPRUNT FOURNIE PAR LE CONCEDANT

Hormis pour les prêts relais de trésorerie, le Concédant pourra accorder sa garantie aux emprunts souscrits dans les limites prévues par les articles L.2252-1 et D.1511-30 à D.1511-35 du code général des collectivités territoriales.

TITRE V MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 27 – REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

Ainsi qu'il est précisé à l'article 30 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture de l'opération est arrêté par l'Aménageur et approuvé par le Concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du Concédant au coût de l'opération publique d'aménagement. Le montant définitif de cette participation est le montant cumulé figurant à l'article 22 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Si le résultat de clôture est positif, ce résultat sera reversé à hauteur de ... % au Concédant.

Si le résultat du bilan est négatif, l'entier déficit restera à la charge du Concessionnaire.

ARTICLE 28 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE

28.1. Résiliation pour motif d'intérêt général (rachat)

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

28.1.2 Dans le cas où, au terme d'une période de trois mois laissée à la discussion entre les parties, ces dernières n'auraient pas pu parvenir à un accord permettant de maintenir le présent contrat, il sera résilié d'un commun accord. Dans ce cas, la résiliation aura les mêmes effets juridiques et financiers que le rachat pour un motif d'intérêt général.

28.2. Autres hypothèses de résiliation

28.2.1. La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Celles-ci arrêtent alors d'un commun accord les conséquences s'attachant à ce terme anticipé décidé à l'amiable.

28.2.2. Le Concessionnaire ou le Concédant pourront demander la résiliation de la concession en cas de force majeure réunissant les caractères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité aux parties définies par la jurisprudence, et empêchant définitivement la réalisation de la présente concession d'aménagement.

28.2.3. Au cas où l'Aménageur ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 621-28 du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

28.3. Déchéance

28.3.1 En cas de manquement grave du Concessionnaire dans l'exécution des obligations résultant de la présente concession d'aménagement, le concédant pourra prononcer la résiliation de la présente Concession aux torts et griefs du Concessionnaire.

Toutefois, cette résiliation ne pourra pas être prononcée qu'après mise pendant un délai de trois (3) mois à compter de sa notification au Concessionnaire. A compter de cette mise en demeure évoquant les griefs formulés par le Concédant à l'encontre de l'Aménageur, les parties organisent une rencontre permettant un échange sur le sujet. A défaut de parvenir à un redressement des conditions d'exécution de la présente concession, le Concédant pourra prononcer la résiliation pour faute du Concessionnaire par une décision motivée.

28.3.2 En cas de manquement grave du Concédant dans l'exécution des obligations résultant de la présente concession d'aménagement, le Concessionnaire pourra solliciter du juge la résiliation du contrat après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois (3) mois à compter de sa notification au Concédant.

ARTICLE 29 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Pour le cas de faute lourde dans l'exécution de sa mission, l'Aménageur supportera personnellement les dommages intérêts qui pourraient être dus à des tiers

ARTICLE 30 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

30.1 Au terme de la concession, que ce terme soit anticipé ou non, et pour quelque motif que ce soit, ce terme emporte en tout état de cause les conséquences suivantes :

1. Il sera fait retour au Concédant des biens apportés par lui et affectés à la mise en œuvre de l'opération publique d'aménagement objet de la présente concession et non encore revendus

2. Les équipements et ouvrages publics seront remis au Concédant selon les modalités prévues à l'article 20. Les équipements et ouvrages publics dont la réalisation est prévue par la présente concession et qui ne seraient pas achevés au terme de la concession feront l'objet d'une remise partielle au Concédant dans leur état d'avancement.

Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété en l'état. A défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié.

3. Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupement de collectivités leur seront remis dans les conditions définies aux paragraphes précédents.

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

5. Le Concédant n'est pas tenu de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre lui après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'Aménageur.

30.2 Dans l'hypothèse où, à l'arrivée du terme normal du traité de concession tel que défini à l'article 5 de la présente concession, l'opération n'est pas achevée et si la concession n'est pas prorogée pour en permettre l'achèvement :

- L'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés à des tiers et non encore revendus, restent la propriété de l'Aménageur. Toutefois, le Concédant pourra exiger d'acquérir lesdits biens en considération de la nécessité d'achever l'opération d'aménagement. Le Concédant disposera d'un délai de trois mois pour indiquer s'il exerce ou non cette faculté. Les prix de cession seront déterminés par une estimation des services compétents de l'Etat (soit le directeur départemental des finances publiques – service des Domaines).

Si le Concédant exerce cette faculté les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

- le Concédant disposera de la faculté de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture. Les indemnités que le Concessionnaire serait amené à verser à ses cocontractants de ce fait resteront à sa charge exclusive.

30.3. En cas de résiliation pour faute de l'Aménageur :

L'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés à des tiers et non encore revendus, restent la propriété de l'Aménageur. Toutefois, le Concédant pourra exiger d'acquérir lesdits biens en considération de la nécessité d'achever l'opération d'aménagement. Le Concédant disposera d'un délai de trois mois pour indiquer s'il exerce ou non cette faculté. Les prix de cession seront déterminés par une estimation des services compétents de l'Etat (soit le directeur départemental des finances publiques – service des Domaines).

Si le Concédant exerce cette faculté les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

- La Commune disposera de la faculté de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exercice de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture. Les indemnités que le Concessionnaire serait amené à verser à ses cocontractants de ce fait resteront à sa charge exclusive.

30.4. Dans le cas de résiliation en raison de la liquidation judiciaire de l'Aménageur :

- En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation seront remis gratuitement au concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.
- En contrepartie de la remise de ces biens, le Concédant versera au Concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 31.3.3 ci-après.
- Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 19 ci-avant.
- Le concédant disposera de la faculté de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exercice de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture. Les indemnités que le

Concessionnaire serait amené à verser à ses cocontractants exclusive.

30.5. En cas de résiliation pour un motif d'intérêt général, de résiliation dans les conditions visées à l'article 28.1.2 ou de résiliation pour une faute imputable au Concédant :

- L'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés à des tiers et non encore revendus, restent la propriété de l'Aménageur. Toutefois, l'Aménageur sera en droit d'exiger du Concédant le rachat par ce dernier des biens non encore revendus. Le transfert de propriété sera réalisé en contrepartie d'un prix calculé en tenant compte de la valeur desdits biens, telle qu'elle résulte du dernier bilan financier prévisionnel présenté par la Concessionnaire et approuvé par le concédant.

Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

- Le Concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exercice de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture. Les indemnités que le Concessionnaire serait amené à verser à ses cocontractants de ce fait seront prises en charge par le Concédant.

ARTICLE 31 – CONSEQUENCES FINANCIERES DU TERME DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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 sa situation financière et comptable définitive. Il sera par ailleurs procédé aux opérations et règlements définis ci-après :

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

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement à terme ou avant terme, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation.

31.1.1 – Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus ;

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

31.1.2 – Solde des financements

Le solde des financements 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 et les avances consenties par le Concédant ;

EN EMPLOIS :

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

31.2. Opérations de liquidation

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, le Concessionnaire aura l'obligation, dans la perspective de permettre au Concédant de reprendre les éléments du patrimoine de l'opération ainsi que les engagements du Concessionnaire dans les conditions définies à l'article 34 précédent, de produire les éléments suivants :

- L'arrêté des comptes de l'opération composé des éléments d'information suivants :
 - le montant cumulé des opérations comptables réalisées par le Concessionnaire depuis le lancement de l'opération jusqu'à son expiration ;
 - le montant prévisionnel des opérations restant le cas échéant à réaliser par le Concessionnaire d'ici la date d'achèvement de sa mission.
- L'état du patrimoine immobilier détenu par le Concessionnaire sur le périmètre de l'opération à la date d'expiration du contrat. Cet état dressera la liste des biens et droits immobiliers le cas échéant cédés par le Concessionnaire au Concédant.
- L'état des financements inscrits au passif des comptes de l'opération au titre de sa mission d'aménageur et les conventions correspondantes. Cet état mentionnera d'une part ceux des contrats de financement devant être repris par le Concédant sous réserve de l'accord des cocontractants et d'autre part, le sort des financements non transférables à la Collectivité.
- La liste des contrats et engagements de toute nature non soldés à la date de l'expiration de la concession d'aménagement susceptibles d'être repris par le Concédant
- L'état des contentieux en cours liés à des actions contractuelles ou non contractuelles.

31.3 Conséquences financières

31.3.1 Conséquences financières en cas résiliation pour un motif d'intérêt général

Le Concédant remboursera au Concessionnaire le montant des dépenses constatées à la date de la fin de la concession minorées des recettes perçues (incluant le prix des terrains destinés à être cédés aux tiers et qui auront été rachetés, le cas échéant, par le Concédant).

Il devra en outre au Concessionnaire une indemnité égale aux charges de fonctionnement imputables à l'opération comme prévu à l'article 26.2 de la présente concession pour la période de 6 mois suivant

la résiliation, limitée à la rémunération restant à percevoir si le rachat un délai inférieur à 6 mois préalablement au terme normal de la concession d'aménagement.

Cette indemnité ne sera pas due en cas de résiliation en conséquence d'une application de l'article 33.4

31.3.2 Conséquences financières en cas de résiliation pour faute de l'Aménageur

En cas de résiliation pour faute de l'Aménageur, aucune indemnité ne lui est due par le Concédant. En cas de bilan négatif de l'opération d'aménagement, le solde reste à la charge de l'Aménageur.

Le Concédant sollicitera du juge la détermination des indemnités qui lui sont dues en raison des fautes commises par l'Aménageur et ayant justifié la résiliation du contrat.

31.3.3 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par le Concédant à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis au Concédant, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par le Concédant en vertu de l'article 24 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières du Concédant pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

ARTICLE 32 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, l'aménageur fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant si celui-ci le souhaite, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

ARTICLE 33 – MODALITES DE REGLEMENT

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

TITRE VI EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 34 - AVENANTS

La présente concession pourra faire l'objet d'un ou plusieurs avenants, lesquels ne devront toutefois pas apporter de modification substantielle à l'un de ses éléments essentiels.

Fait à Maubeuge en ****exemplaires

Le

Pour la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre	Pour l'Aménageur
Le Président, dûment habilité par une délibération du conseil d'agglomération Maubeuge Val de Sambre	La Société
Pour la Ville de Maubeuge	
Le Maire, dûment habilité par une délibération du conseil municipal de la ville	
Pour la Ville de Louvroil	
Le Maire, dûment habilité par une délibération du conseil municipal de la ville	

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Siège social : 1 Place du Pavillon - BP 50234 - 59603 MAUBEUGE Cedex

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 22 octobre 2020

L'an deux-mille-vingt, le 22 octobre, le Conseil Communautaire s'est réuni à Maubeuge sous la présidence de Monsieur Benjamin SAINT-HUILE, Président, après convocation légale de ses membres en date du 15 octobre 2020. Les conseillers municipaux ont été informés par voie dématérialisée le 15 octobre 2020. Le nombre de délégués en exercice le jour de la séance : 82 - nombre de présents : 75 - nombre de pouvoirs : 7 - nombre de votants : 82 -

Délibération : 2481**Réf : AD**

Objet : Approbation du programme prévisionnel de l'opération d'aménagement « Pont de Pierre » à Maubeuge et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement

**Secrétaire de séance :
Mme Aurélie WELONEK**

Délégués titulaires :

Aibes : M. Pascal CHABOT - **Assevent** : Mme Marjorie MAHIEUX - **Aulnoye-Aymeries** : M. Bernard BAUDOUX, Mme Agnès DENYS, M. Jean-DURIEUX, Mme Sylvie TOURNAY, M. Hugo GEORGES - **Bachant** : M. David ZELANI - **Beaufort** : Mme Thérèse PECHER - **Berlaimont** : M. Michel HANNECART - **Bersillies** : Mme Marie-Paule ROUSSELLE - **Bettignies** : M. Michel LEFEBVRE - **Bousignies-sur-Roc** : Mme Aurélie WELONEK - **Boussières-sur-Sambre** : M. Claude DUPONT - **Boussois** : M. Jean-Claude MARET - **Cerfontaine** : M. Fabrice PIETTE - **Colleret** : M. Claude MENISSEZ - **Cousolre** : M. Maurice BOISART - **Eclaires** : M. Jacques LAMQUET - **Ecuelin** : Mme Emmanuelle DELABRE - **Elesmes** : M. Thierry DEPARIS - **Feignies** : M. Patrick LEDUC, Mme Martine LEMOINE, M. Jérôme DELVAUX ; M. Frédéric BAK ; **Ferrière-la-Grande** : M. Benoît COURTIN, Mme Grazielle VANBELLE, M. Jean-Philippe DELBART - **Ferrière-la-Petite** : M. Thomas PIETTE - **Gognies-Chaussée** : M. Jean MEURANT - **Hautmont** : M. Stéphane WILMOTTE, Mme Caroline FRIART, M. Bernard BONDUE, Mme Aude VAN CAUWENBERGE, M. Antony LARROQUE, Mme Marie-Catherine FLINOIS, M. Christophe FORIEL, Mme Brigitte ROULY - **Jeumont** : M. Benjamin SAINT-HUILE, M. Arnaud BEAUQUEL, Mme Nadia TERKI, Mme Sylvie DEVILLERS, M. Didier GALAND - **Leval** : M. Jacques THURETTE - **Limont-Fontaine** : M. Alexandre PAREE - **Louvroil** : M. Guiseppe ASCONE, Mme Fatima KACIMI, M. Jean-Louis SIMON - **Mairieux** : M. Alain BOUILLIEZ - **Marpent** : M. Jean-Marie ALLAIN - **Maubeuge** : M. Arnaud DECAGNY, Mme Florence GALLAND, M. Nicolas LEBLANC, Mme Jeannine PAQUE, M. Dominique DELCROIX, Mme Annick LEBRUN, M. Patrick MOULART, M. Bernadette MORIAME, M. Naguib REFFAS, Mme Brigitte RASSCHAERT, M. Nino CHIES, Mme Samia SERHANI, M. Emmanuel LOCOCCIOLO, M. Rémi PAUVROS, Mme Marie-Pierre ROPITAL, M. Michel WALLET, M. Jean-Pierre ROMBEAUT - **Monceau-Saint-Waast** : M. Serge GUILLAUME-MAINGUIN - **Neuf-Mesnil** : M. Daniel LEFERME ; **Noyelles-sur-Sambre** : M. Jean-Pierre MONNIER - **Obrechies** : M. Michel DUVEAUX - **Pont-sur-Sambre** : M. Michel DETRAIT - **Quiévelon** : M. Laurent RIFFE - **Recquignies** : M. Ghislain ROSIER - **Rousies** : Mme Josiane SULECK, M. Jean-Pierre LEBLANC - **Saint-Rémy-Chaussée** : M. Didier WILLOT - **Saint-Rémy-du-Nord** : M. Lucien SERPILLON - **Sassegnies** : M. Vincent PETIT - **Vieux-Mesnil** : M. Grégory BELAZIZ - **Vieux-Reng** : M. Jean-Pierre MANFROY - **Villers-Sire-Nicole** : M. Hervé POURBAIX.

Membres ayant été suppléés :

Bettignies : M. Michel LEFEBVRE par M. Jean-Pierre BLAS ; **Noyelles-sur-Sambre** : M. Jean-Pierre MONNIER par M. Bernard BUTIN ; **Sassegnies** : M. Vincent PETIT par M. Aurélien DEHIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Aulnoye-Aymeries : M. Jean DURIEUX à Mme Agnès DENYS ; **Berlaimont** : M. Michel HANNECART à Mme Thérèse PECHER ; **Eclaires** : M. Jacques LAMQUET à M. Jean MEURANT ; **Feignies** : M. Frédéric BAK à M. Jean-Philippe DELBART ; **Jeumont** : M. Didier GALAND à M. Benjamin SAINT-HUILE ; **Maubeuge** : Mme Florence GALLAND à Mme Annick LEBRUN ; Mme Samia SERHANI à M. Arnaud DECAGNY.

Accusé de réception en préfecture
059-200043396-20201022-2481-2020-DE
Date de télétransmission : 29/10/2020
Date de réception préfecture : 29/10/2020

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.300-4 et suivants, R. 300-11-1et s. ;

Vu le Code de la commande publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 mai 2013 portant création de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre (CAMVS) issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, de la Communauté de Commune Nord-Maubeuge, de la Communauté de Communes Frontalière du Nord-Est Avesnois, de la Communauté de Communes Sambre-Avesnois et du SIVU pour la requalification de la friche industrielle de CLECIM ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2016 portant adhésion de la commune de Noyelles-sur-Sambre à la CAMVS, suite à son retrait de la Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois (CCCA) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 mars 2019 portant modification des statuts de la CAMVS, et notamment les compétences obligatoires en matière d'équilibre social de l'habitat et de Politique de la Ville ;

Vu l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2019 actant le transfert automatique des compétences obligatoires « Eau », « Assainissement des eaux usées » et « gestion des eaux pluviales urbaines » à la CAMVS ;

Vu la délibération n° 2402 du 10 septembre 2020 portant mise en conformité des statuts avec la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;

Vu le décret n° 2014-767 du 03 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains ;

Vu le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 relatif à la liste des périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

Vu l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 28 mai 2015 adoptant le contrat de ville 2015/2020 de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre ;

Vu la convention opérationnelle du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain signée le 20 février 2020 ;

Pont de Pierre est un quartier périphérique de Maubeuge qui joue une fonction résidentielle. Il est composé de deux entités patrimoniales d'habitat social indépendantes :

- « Les Présidents », dont le bailleur principal est Habitat du Nord et pour le bâtiment « Saint-Suaire » Promocil,
- « Les Ecrivains » dont le patrimoine appartient à SIGH.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le site Pont de Pierre est identifié comme un Projet d'Intérêt National.

Le protocole de préfiguration signé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a permis d'engager des études sur le site Pont de Pierre.

Ces études ont montré la nécessité d'un profond renouvellement du quartier Pont de Pierre nécessitant la mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

La Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre souhaite confier la réalisation de cette opération à un aménageur par voie de concession conformément aux articles L 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur.

1. Le périmètre de l'opération d'aménagement

La superficie globale de l'opération est de 6.40 Ha environ.

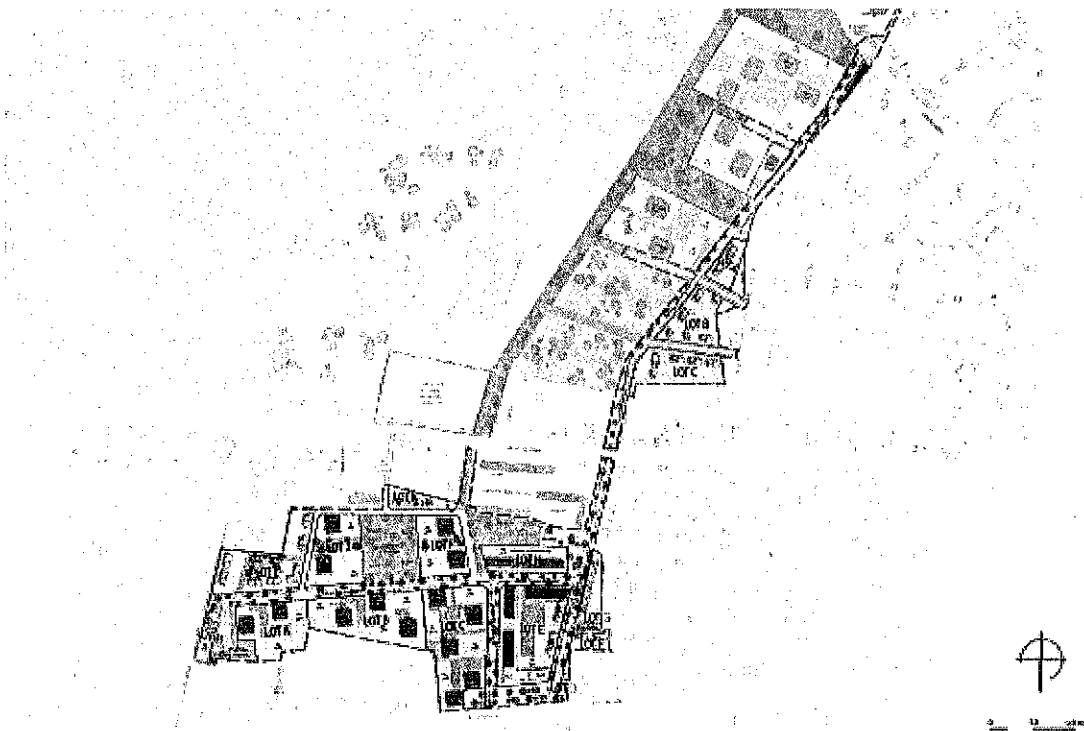
Le périmètre d'intervention correspond principalement aux quartiers d'habitat social :

- Le quartier Écrivains au Nord,
- Le quartier Présidents au Sud.

Sur le secteur Écrivains, l'opération d'aménagement est délimitée au Nord par la route de Feignies et au Sud par la rue du Pont de Pierre. Les limites Est et Ouest correspondent aux emprises de la rue Augustin Thierry et du Boulevard Lavisse redressé permettant un débouché sur la rue du Pont de Pierre.

Sur le secteur Présidents, le périmètre est compris entre :

- La rue du Pont de Pierre et l'avenue François Mitterrand au Nord,
- La rue de la constitution redressée à l'Est,
- L'avenue Jean Jaurès au Sud,
- La rue des Hêtres à l'Ouest.



2. Le projet urbain

Les deux quartiers ont été réalisés dans les années 70 en limite d'une première couronne pavillonnaire plus ancienne. Ils sont proches géographiquement mais sont physiquement indépendants.

Ils souffrent d'une absence de mixité sociale et d'un certain enclavement.

Le contournement Nord de Maubeuge va impacter le fonctionnement des radiales avec :

- En limite Sud du quartier Président, la pacification de l'avenue Jean Jaurès qui sera transformée en boulevard urbain,
- En limite Nord du quartier des Écrivains, la Route de Feignies devra au contraire supporter une circulation accrue.

Les études menées dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU ont fait émerger les axes directeurs d'un renouvellement urbain :

- Renouveler l'offre résidentielle et favoriser les parcours résidentiels,
- Raccrocher les secteurs sur les axes majeurs / Connecter les secteurs via la rue du Pont de Pierre,
- Donner à voir les équipements du quartier / un parc habité et équipé.

Les orientations d'aménagements sur le quartier Écrivains sont de recomposer la trame viaire entre la route de Feignies et la rue du Pont de Pierre pour désenclaver le quartier, réaliser un espace public de qualité et développement de petits programmes immobiliers le long du nouvel axe.

Sur le quartier Présidents, il s'agira également de recomposer la trame viaire avec la restructuration de la rue de la constitution et réaliser son débouché sur l'avenue Jean Jaurès, la réalisation d'une nouvelle place publique et reconfigurer les ensembles résidentiels en de petites unités de voisinage.

3. Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement

Sur le secteur Écrivains, le bailleur SIGH procédera à la démolition de la résidence Jennepin comprenant 52 logements et à la résidentialisation des autres unités. Le projet comprend la création de 3 petites unités d'habitation pour un ensemble de 22 logements en accession à la propriété.

Sur le secteur Présidents, le programme comprend la démolition de 144 logements sociaux (Promocil et Habitat du Nord) de deux équipements publics (salle de Hêtres et mairie annexe), la reconstruction de 38 logements et de deux équipements publics (Salle des Hêtres et un centre multi accueil).

Le montant global des dépenses d'aménagement est au stade actuel estimé à 17,4 M€ HT environ.

Ce programme de dépenses est équilibré par :

- La vente de droits à construire,
- Des subventions,
- Des participations des collectivités compétentes à divers titres ; la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre et la Commune de Maubeuge.

La convention ANRU a permis aux partenaires de définir leurs niveaux d'engagement :

- La subvention ANRU est de 8,8 M€ environ,
- La subvention de la Région des Hauts de France est de 1,6 M€ environ,
- La subvention du Département du Nord est de l'ordre de 76 K€.

4. Lancement de la procédure de consultation pour l'attribution d'une concession d'aménagement

Au regard des enjeux, du caractère complexe du projet urbain, des articulations à mettre en place avec les autres maîtres d'ouvrages (bailleurs et collectivités pour la réalisation des équipements publics de superstructure) il apparaît nécessaire de confier sa réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement montre que les dépenses d'aménagement sont couvertes à hauteur de 96% par des subventions et participations.

A ce titre, l'aménageur n'assumera pas le risque économique de l'opération au sens de l'article R 300-4 du code de l'urbanisme car il ne sera pas exposé aux aléas de marchés correspondant à la vente des droits à construire ne représentant que 4% environ des recettes globales attendues du bilan de l'opération d'aménagement.

En conséquence, il convient d'engager la procédure relative aux concessions d'aménagement conformément aux article L.300-4 et R.300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette consultation permettra à la Communauté d'Agglomération de Maubeuge-Val de Sambre d'enclencher le processus de sélection qui se traduira par le choix d'un aménageur.

Le Conseil Communautaire,

Oùï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

A l'unanimité :

Approuve le périmètre de l'opération d'aménagement tel qu'annexé,

Approuve le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement Pont de Pierre tel qu'il est décrit dans la présente délibération.

Décide d'engager la procédure de concession d'aménagement pour confier la réalisation de l'opération d'aménagement Sous le Bois à une personne y ayant vocation et de lui confier l'ensemble des missions mentionnées à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Donne tous pouvoirs au Président de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre, pour procéder aux formalités nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de passation de la concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement de Pont de Pierre.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de deux mois suivant sa publication.

Fait en séance les jour, mois et an que ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Par délégation du Président,

Cécile MOTTE, Directrice Générale des Services

Certifié exécutoire compte tenu

de la transmission en Sous-Préfecture le 29/10/2020

et de la publication le 29/10/2020 ou de la notification le

Par délégation du Président,

Cécile MOTTE, Directrice Générale des Services



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Siège social : 1 Place du Pavillon - BP 50234 - 59603 MAUBEUGE Cedex

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 22 octobre 2020

L'an deux-mille-vingt, le 22 octobre, le Conseil Communautaire s'est réuni à Maubeuge sous la présidence de Monsieur Benjamin SAINT-HUILE, Président, après convocation légale de ses membres en date du 15 octobre 2020. Les conseillers municipaux ont été informés par voie dématérialisée le 15 octobre 2020. Le nombre de délégués en exercice le jour de la séance : 82 - nombre de présents : 75 - nombre de pouvoirs : 7 - nombre de votants : 82 -

Délibération : 2482**Réf : AD**

**Objet : Approbation
du programme
prévisionnel de
l'opération
d'aménagement
« Sous-le-Bois » à
Maubeuge et Louvroil
et lancement de
la procédure de
passation d'une
concession
d'aménagement**

**Secrétaire de séance :
Mme Aurélie WELONEK**

Délégués titulaires :

Aibes : M. Pascal CHABOT - **Assevent** : Mme Marjorie MAHIEUX - **Aulnoye-Aymeries** : M. Bernard BAUDOIX, Mme Agnès DENYS, M. Jean DURIEUX, Mme Sylvie TOURNAY, M. Hugo GEORGES - **Bachant** : M. David ZELANI - **Beaufort** : Mme Thérèse PECHER - **Berlaimont** : M. Michel HANNECART - **Bersillies** : Mme Marie-Paule ROUSSELLE - **Bettignies** : M. Michel LEFEBVRE - **Bousignies-sur-Roc** : Mme Aurélie WELONEK - **Boussières-sur-Sambre** : M. Claude DUPONT - **Boussois** : M. Jean-Claude MARET - **Cerfontaine** : M. Fabrice PIETTE - **Colleret** : M. Claude MENISSEZ - **Cousolre** : M. Maurice BOISART - **Eclaires** : M. Jacques LAMQUET - **Ecuelin** : Mme Emmanuelle DELABRE - **Elesmes** : M. Thierry DEPARIS - **Feignies** : M. Patrick LEDUC, Mme Martine LEMOINE, M. Jérôme DELVAUX ; M. Frédéric BAK ; **Ferrière-la-Grande** : M. Benoît COURTIN, Mme Grazielle VANBELLE, M. Jean-Philippe DELBART - **Ferrière-la-Petite** : M. Thomas PIETTE - **Gognies-Chaussée** : M. Jean MEURANT - **Hautmont** : M. Stéphane WILMOTTE, Mme Caroline FRIART, M. Bernard BONDUE, Mme Aude VAN CAUWENBERGE, M. Antony LARROQUE, Mme Marie-Catherine FLINOIS, M. Christophe FORIEL, Mme Brigitte ROULY - **Jeumont** : M. Benjamin SAINT-HUILE, M. Arnaud BEAUQUEL, Mme Nadia TERKI, Mme Sylvie DEVILLERS, M. Didier GALAND - **Leval** : M. Jacques THURETTE - **Limont-Fontaine** : M. Alexandre PAREE - **Louvroil** : M. Guiseppe ASCONE, Mme Fatiha KACIMI, M. Jean-Louis SIMON - **Mairieux** : M. Alain BOUILLIEZ - **Marpent** : M. Jean-Marie ALLAIN - **Maubeuge** : M. Arnaud DECAGNY, Mme Florence GALLAND, M. Nicolas LEBLANC, Mme Jeannine PAQUE, M. Dominique DELCROIX, Mme Annick LEBRUN, M. Patrick MOULART, Mme Bernadette MORIAME, M. Naguib REFFAS, Mme Brigitte RASSCHAERT, M. Nino CHIES, Mme Samia SERHANI, M. Emmanuel LOCCOCIOLO, M. Rémi PAUVROS, Mme Marie-Pierre ROPITAL, M. Michel WALLEY, M. Jean-Pierre ROMBEAUT - **Monceau-Saint-Waast** : M. Serge GUILLAUME-MAINGUIN - **Neuf-Mesnil** : M. Daniel LEFERME ; **Novelles-sur-Sambre** : M. Jean-Pierre MONNIER - **Obrechies** : M. Michel DUVEAUX - **Pont-sur-Sambre** : M. Michel DETRAIT - **Quiévelon** : M. Laurent RIFFE - **Recquignies** : M. Ghislain ROSIER - **Rousies** : Mme Josiane SULECK, M. Jean-Pierre LEBLANC - **Saint-Rémy-Chaussée** : M. Didier WILLOT - **Saint-Rémy-du-Nord** : M. Lucien SERPILLON - **Sassegnies** : M. Vincent PETIT - **Vieux-Mesnil** : M. Grégory BELAZIZ - **Vieux-Reng** : M. Jean-Pierre MANFROY - **Villers-Sire-Nicole** : M. Hervé POURBAIX.

Membres ayant été suppléés :

Bettignies : M. Michel LEFEBVRE par M. Jean-Pierre BLAS ; **Novelles-sur-Sambre** : M. Jean-Pierre MONNIER par M. Bernard BUTIN ; **Sassegnies** : M. Vincent PETIT par M. Aurélien DEHIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Aulnoye-Aymeries : M. Jean DURIEUX à Mme Agnès DENYS ; **Berlaimont** : M. Michel HANNECART à Mme Thérèse PECHER ; **Eclaires** : M. Jacques LAMQUET à M. Jean MEURANT ; **Feignies** : M. Frédéric BAK à M. Jean-Philippe DELBART ; **Jeumont** : M. Didier GALAND à M. Benjamin SAINT-HUILE ; **Maubeuge** : Mme Florence GALLAND à Mme Annick LEBRUN ; Mme Samia SERHANI à M. Arnaud DECAGNY.

Accusé de réception en préfecture
059-200043396-20201022-2482-2020-DE
Date de télétransmission : 29/10/2020
Date de réception préfecture : 29/10/2020

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.300-4 et suivants, R. 300-11-1et s. ;

Vu le Code de la commande publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 mai 2013 portant création de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre (CAMVS) issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, de la Communauté de Commune Nord-Maubeuge, de la Communauté de Communes Frontalière du Nord-Est Avesnois, de la Communauté de Communes Sambre-Avesnois et du SIVU pour la requalification de la friche industrielle de CLECIM ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2016 portant adhésion de la commune de Noyelles-sur-Sambre à la CAMVS, suite à son retrait de la Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois (CCCA) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 mars 2019 portant modification des statuts de la CAMVS, et notamment les compétences obligatoires en matière d'équilibre social de l'habitat et de Politique de la Ville ;

Vu l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2019 actant le transfert automatique des compétences obligatoires « Eau », « Assainissement des eaux usées » et « gestion des eaux pluviales urbaines » à la CAMVS ;

Vu la délibération n° 2402 du 10 septembre 2020 portant mise en conformité des statuts avec la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;

Vu le décret n° 2014-767 du 03 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains ;

Vu le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 relatif à la liste des périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

Vu l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 28 mai 2015 adoptant le contrat de ville 2015/2020 de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre ;

Vu la convention opérationnelle du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain signée le 20 février 2020 ;

Sous le Bois est situé sur les deux communes de Maubeuge et Louvroil.

Le quartier a subi de plein fouet la désindustrialisation qui se traduit depuis la fin des années 70 par une paupérisation des habitants, une dégradation continue du bâti et plus récemment par une récession de son appareil commercial.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain le quartier Sous le Bois est identifié comme un Projet d'Intérêt National.

Cette procédure fait suite aux nombreuses interventions menées sur le quartier depuis le début des années 2000 avec :

- La mise en place d'une Zone Franche Urbaine en 2004, remplacé en 2015 par le dispositif territoire entrepreneur à échéance 2020,
- Une convention opérationnelle pour le Programme de Renouvellement Urbain en 2012,
- Une OPAH conventionnée en 2012,
- Des opérations de Résorption d'Habitat Insalubre.

Le protocole de préfiguration signé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a permis de réaliser des études pour le quartier en identifiant des axes pour le long terme et en identifiant les actions de court terme à inscrire au programme NPNRU.

Ces études ont montré la nécessité d'intervenir concomitamment sur le logement, l'appareil commercial, les équipements et l'espace public.

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre souhaite confier la réalisation de cette opération à un aménageur par voie de concession conformément aux articles L 300-4 et suivants du code de l'urbanisme

Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur.

1. Le périmètre de l'opération d'aménagement

Deux périmètres sont identifiés au sein desquels des actions seront à engager.

Le périmètre principal sur les deux communes est d'une emprise d'environ 13,5 Ha et le périmètre secondaire sur Louvroil de 0,96 Ha.



2. Le projet urbain

L'objectif principal est de remettre le quartier dans une dynamique positive en intervenant sur plusieurs thématiques. Les études menées dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU ont fait émergés les actions suivantes :

- La poursuite du traitement de l'habitat indigne avec la démolition d'environ 140 logements privés,
- La réalisation de programmes immobiliers en logements intermédiaires ou individuels en logement social pour permettre l'accueil d'une nouvelle population et permettre des relogements sur place,
- La réalisation de programmes ayant pour objectif une plus grande mixité au sein du quartier avec la réalisation d'activités, de surfaces commerciales et de nouveaux équipements publics,
- Un important programme de renouvellement de l'espace public sur les différentes voies du quartier,
- Le traitement spécifique des centralités du quartier avec la création d'un nouvel espace vert et le traitement de l'espace public autour de la gare sur Louvroil ainsi que la restructuration de la place de l'industrie sur Maubeuge.

3. Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement

Sur Louvroil 6 sites d'intervention sont identifiés dont 5 permettront la réalisation d'environ 40 logements sociaux, la création de surfaces d'activités et de commerces en Rdc, principalement le long de la rue d'Hautmont et d'un équipement d'intérêt communautaire sur le site « Coteaux Sud ».

6 secteurs de projets immobiliers ont été retenus sur Maubeuge qui permettront la réalisation de 80 logements neufs environ, 1.000 m² SdP environ de surfaces à vocation économique et un important programme d'équipements publics.

Le logement neuf sera principalement à vocation sociale.

Le montant global des dépenses d'aménagement est estimé à 30,1 M€ HT environ.

Ce programme de dépenses est équilibré par :

- La vente de droits à construire,
- Des subventions,
- Des participations des collectivités compétentes à divers titres ; la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et les Villes de Maubeuge et Louvroil.

La convention ANRU a permis aux partenaires de définir leurs niveaux d'engagement :

- La subvention ANRU au titre de l'opération d'aménagement est de 8,5 M€ environ
- La subvention ANRU au titre des Quartiers Anciens Dégradés est de 6,0 M€ environ
- La subvention de la Région des Hauts de France est de 2,2 M€ environ.

4. Lancement de la procédure de consultation pour l'attribution d'une concession d'aménagement

Au regard des enjeux, du caractère complexe du projet urbain, des articulations à mettre en place avec les autres maîtres d'ouvrages (bailleurs et collectivités pour la réalisation des équipements publics de superstructure) il apparaît nécessaire de confier sa réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement montre que les dépenses d'aménagement sont couvertes à hauteur de 95% par des subventions et participations.

A ce titre, l'aménageur n'assumera pas le risque économique de l'opération au sens de l'article R 300-4 du code de l'urbanisme car il ne sera pas exposé aux aléas de marchés correspondant à la vente des droits à construire qui représente que 5% environ des recettes globales attendues du bilan de l'opération d'aménagement.

En conséquence, il convient d'engager la procédure relative aux concessions d'aménagement conformément aux article L 300-4 et R 300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette consultation permettra à la communauté d'agglomération de Maubeuge Val de Sambre d'enclencher le processus de sélection qui se traduira par le choix d'un aménageur.

Le Conseil Communautaire,

Ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

A l'unanimité :

Approuve le périmètre de l'opération d'aménagement tel qu'annexé,

Approuve le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement Sous le Bois tel qu'il est décrit dans la présente délibération ;

Décide d'engager la procédure de concession d'aménagement pour confier la réalisation de l'opération d'aménagement Sous le Bois à une personne y ayant vocation et de lui confier l'ensemble des missions mentionnées à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme ;

Donne tous pouvoirs au Président de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre ou son représentant, pour procéder aux formalités nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de passation de la concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement Sous le Bois ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de deux mois suivant sa publication.

Fait en séance les jour, mois et an que ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Par délégation du Président,

Cécile MOTTE, Directrice Générale des Services

Certifié exécutoire compte tenu

de la transmission en Sous-Préfecture le ...29/10/2020.....

et de la publication le ...29/10/2020..... ou de la notification le

Par délégation du Président,

Cécile MOTTE, Directrice Générale des Services

