

ORIGINAL

CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU SECTEUR DE KERAMPIR A BOHARS

TRANSMIS AU REPRESENTANT DE L'ETAT PAR LA COLLECTIVITE LE
NOTIFIE PAR LA COLLECTIVITE A L'AMENAGEUR LE

WAFAC

Entre

Brest métropole océane communauté urbaine, représentée par son Président Monsieur François CUILANDRE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté en date du 20 janvier 2014 reçue à la Préfecture de Quimper le 27 janvier 2014, lui-même représenté par Monsieur Jean-Pierre CAROFF, Vice-Président de Brest métropole océane, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par arrêté du 14 avril 2008, visé à la sous-préfecture de Brest le 16 avril 2008,

D'une part,

Et

La Société par actions simplifiée (SAS) Financière Marcel TREGUER (FMT), au capital de 250 000 euros, ayant son siège social à LANNILIS (29870), 2 Place de la Gare, identifiée sous le numéro 479 404 477 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Brest, représentée par Monsieur Marcel TREGUER, agissant en qualité de représentant légal de la société, en vertu des statuts signés à Lannilis, le 5 novembre 2004, enregistrés à Brest Abers, le 5/11/2004, Bordereau 2004/668, case n°6, modifiés par décisions de l'associé unique du 15 janvier 2005,

D'autre part,

✓ 

SOMMAIRE

DEFINITIONS

PREAMBULE

CHAPITRE 1 - MODALITÉS GÉNÉRALES.....	9
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION.....	9
ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR.....	12
ARTICLE 3 - MISSIONS DU CONCEDANT.....	14
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT DE CONCESSION	14
ARTICLE 5 - CESSION DU CONTRAT DE CONCESSION	15
ARTICLE 6 - ASSURANCES.....	16
ARTICLE 7 - DOMICILIATION ET DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	16
ARTICLE 8 - COMITE DE PILOTAGE	16
CHAPITRE 2 - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DU CONTRAT.....	18
ARTICLE 9 - ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN PARCELLAIRE	18
ARTICLE 10 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES.....	18
CHAPITRE 3 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT.....	19
ARTICLE 11 - PROGRAMME DE L'OPERATION A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR.....	19
ARTICLE 12 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES.....	19
ARTICLE 13 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES D'ETUDES, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX.....	19
ARTICLE 14 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION	20
ARTICLE 15 - EXECUTION DES TRAVAUX.....	20
ARTICLE 16 - INDEMNITES AUX TIERS	21
ARTICLE 17 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	21
ARTICLE 18 - REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE OU AUX AUTRES OPERATEURS OU CONCESSIONNAIRES	22
ARTICLE 19 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	24
ARTICLE 20 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	24

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES	25
ARTICLE 21 - GARANTIES FINANCIERES	25
ARTICLE 22 - MODE DE REMUNERATION	25
ARTICLE 23 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	25
ARTICLE 24 - CONTROLE EXERCE PAR LE CONCEDANT - RAPPORT ANNUEL	26
CHAPITRE 5 – SUSPENSION – RÉVISION – RÉSILIATION –PENALITES	27
ARTICLE 25 - REVISION ET REEXAMEN DU CONTRAT - AVENANTS.....	27
ARTICLE 26 - FIN ANTICIPEE DU CONTRAT.....	29
ARTICLE 27 - CONSEQUENCES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT.....	30
ARTICLE 28 - LISTE DES PIECES CONTRACTUELLES (PAR ORDRE DE PRIORITE DECROISSANTE)	32
ARTICLE 29 - FRAIS.....	32
ARTICLE 30 - LITIGES.....	32

DEFINITIONS

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions du contrat de concession, y compris dans son préambulé, auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

- L'aménageur ou le concessionnaire ou la société	désigne la société FMT
- Annexe	désigne une annexe au contrat ; les annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante du contrat
- Article	désigne, suivi d'un chiffre et de son intitulé, un article du contrat
- Brest métropole océane ou le concédant ou la collectivité concédante ou la collectivité	désigne Brest métropole océane, représentée par son Président, lui-même représenté par le Vice-Président de Brest métropole océane, en vertu des pouvoirs qui lui sont délégués
- Contrat	désigne le présent contrat de concession d'aménagement, y compris ses annexes
- Ouvrages, équipements ou ouvrages publics	désignent les ouvrages et équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine de Brest métropole océane ou d'autres collectivités, ou concessionnaires ou opérateurs (voirie, espaces libres, réseaux...).
- Opération d'aménagement ou opération	désigne l'opération d'aménagement objet du contrat
- Parties	désigne le concédant et le concessionnaire
- Phase (s) ou tranche(s) opérationnelles	désigne les tranches ou phases prévisionnelles de réalisation de l'opération

PRÉAMBULE

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 28 janvier 2011, Brest métropole océane, en accord avec la municipalité de BOHARS, a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur de KERAMPIR à BOHARS. Les objectifs pour l'aménagement du nouveau quartier à vocation principale d'habitat sur le site de KERAMPIR sont les suivants :

- créer une offre de logements présentant une mixité sociale intergénérationnelle ;
- conduire l'urbanisation du secteur dans une démarche de développement durable, après définition d'un phasage d'ouverture des terrains à l'urbanisation (tranches pré-opérationnelles) ;
- développer des formes d'habitats diversifiés, permettant une diversité architecturale, une gestion économe de l'espace en privilégiant la qualité résidentielle ;
- réussir la greffe urbaine avec l'environnement urbain dans et autour du secteur d'aménagement, notamment du point de vue des déplacements.

Après avoir mené une démarche participative organisée sur la base d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle confiée à une équipe pluridisciplinaire et en mettant à contribution les différents acteurs du projet (riverains, propriétaires fonciers, représentant du monde agricole, élus, techniciens et autres représentant de la société civile...) dans le cadre d'ateliers participatifs et lors de réunions publiques, Brest métropole océane a tiré le bilan de la concertation préalable par délibération du Conseil de Communauté, en date du 30 septembre 2011.

Par délibération en date du 19 octobre 2012, le Conseil de Communauté a approuvé la création d'une opération d'aménagement et décidé le lancement d'une consultation pour la passation d'un contrat de concession. Brest métropole océane a alors fait paraître un appel à candidatures pour le choix de l'aménageur conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 à 11 du code de l'urbanisme. L'appel à candidatures précise que le choix du Concessionnaire pour la réalisation du nouveau quartier de KERAMPIR s'effectue selon la procédure simplifiée prévue à l'article R. 300-11 du Code de l'urbanisme. La procédure simplifiée peut être mise en œuvre lorsque la participation financière prévisionnelle cumulée du concédant et des autres personnes publiques est inférieure à 135 000.00 euros (HT) et à condition que les terrains susceptibles le cas échéant, d'être expropriés ou acquis par voie de préemption ou les terrains appartenant au Concédant destinés à être cédés au concessionnaire, représentent moins de 10% des terrains inclus dans le périmètre de l'opération.

La Société FMT a remis sa candidature et son offre avant le 11 juin 2013 à 12h00, date limite fixée pour la remise du dossier. Le procès-verbal d'ouverture des plis en date du 14 juin 2013 a constaté la complétude du dossier remis par la Société FMT.

Les moyens humains et matériels internes et externes mobilisés par l'aménageur pour mener à bien l'opération et présentés dans son dossier de candidature devront être effectivement dédiés à l'opération objet du présent traité de concession.

Le concessionnaire s'engage avec le présent contrat à respecter ses engagements en matière de développement durable pour conduire l'urbanisation de KERAMPIR dans une logique d'aménagement d'un éco-quartier à savoir :

- intégration du projet dans l'environnement naturel,
- cheminements doux reliant le futur quartier au bourg et aux chemins de randonnée,
- préservation des zones humides situées en périphérie,
- éléments paysagers hiérarchisés et relevés,
- limitation de la place de l'automobile,
- implantation des bâtiments prenant en compte les apports solaires et ombres portées,
- poursuite de la réflexion sur l'accessibilité et la desserte des transports en commun,
- gestion des eaux pluviales différenciée,
- chantier vert pour les travaux d'aménagement et de constructions,
- adaptation du projet aux évolutions techniques ou culturelles en matière d'habitat,
- accueil de tous types de ménages (mixités sociale et intergénérationnelle), mixité des formes urbaines et des fonctions.

De même, ainsi qu'indiqué au mémoire technique de son offre, l'aménageur appuiera sa méthode d'approche de l'opération par la mise en place d'un groupe de pilotage dans lequel il se positionnera comme le partenaire de la collectivité pour mener à bien la réalisation de l'opération. A ce titre, le comité de pilotage opérationnel, institué pour assurer le pilotage du projet dans sa phase amont sera reconduit dans le cadre du contrat de concession.

La gouvernance, le pilotage, la coordination et le suivi du projet s'effectueront ainsi dans le cadre du comité opérationnel.

Le concessionnaire sollicitera les services de Brest métropole océane pour l'organisation des réunions techniques nécessaires dans le cadre de l'élaboration et la conception du nouveau quartier.

Au terme de la procédure de consultation, le conseil de Communauté a par délibération en date 20 janvier 2014, approuvé le choix de la société FMT comme concessionnaire pour l'aménagement du nouveau quartier de KERAMPIR à BOHARS, et autorisé Monsieur le Président de Brest métropole océane ou son représentant à signer le contrat de concession ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à sa mise en œuvre et à accomplir les formalités y afférentes.

Le présent contrat de concession est élaboré en application des articles L. 300-1, L. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, la collectivité concédante transfère à l'aménageur, qui l'accepte, la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement qui porte sur la création d'un nouveau quartier d'habitat et lui confie l'ensemble des missions énoncées dans l'avis d'appel public à candidatures (AAPC), ainsi que dans le cahier des charges de l'opération. Les missions et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur sont précisées à l'article 2 du présent contrat. La réalisation de l'opération d'aménagement respectera le principe, le programme, et la délimitation du périmètre opérationnel définis dans le document de la consultation d'aménageurs.

La collectivité concédante s'est assurée de la compatibilité du projet d'aménagement avec les documents d'urbanisme en vigueur et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec ces documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

Le présent contrat de concession est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions sous le contrôle du concédant. Il est précisé ici que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation. La présente concession, conclue aux termes d'une procédure de publicité et de mise en concurrence organisée et conduite conformément à l'article R. 300-11 du Code de l'urbanisme, est menée au risque de l'aménageur.

Le contrat de concession a pour objet de confier à l'Aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement, visant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat. Le contrat de concession s'accompagne du transfert de la maîtrise d'ouvrage de l'opération du concédant (Brest métropole océane) au concessionnaire (la Société FMT) qui l'accepte.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

CHAPITRE 1 - MODALITÉS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par le présent contrat de concession, la collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur de KERAMPIR, dont le principe, le programme et la délimitation ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil de Communauté du 19 octobre 2012.

1.2. L'opération d'aménagement s'inscrit dans un périmètre opérationnel joint en annexe 2 au présent contrat. Le programme prévisionnel global des constructions à vocation d'habitat est établi à environ 400 logements. Des emprises de terrains devront être réservées pour pouvoir répondre aux besoins d'implantation de constructions destinées à accueillir des activités ou des services compatibles avec la vocation résidentielle principale de l'opération. L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser ainsi que la réalisation des équipements publics et/ou privés indiqués au programme de l'opération (cf. cahier des charges-chapitre 1 « programme de l'opération » ci-annexé) pour répondre au fonctionnement de l'opération et aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération. L'aménageur assurera dans le cadre du contrat de concession la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de ces travaux et équipements concourant à l'opération.

Les bases de l'opération d'aménagement sont définies au chapitre I du cahier des charges, « Objectifs, enjeux et programme de l'opération ».

Le périmètre de l'opération représente une emprise foncière d'environ 16 ha.

Afin de répondre aux orientations d'aménagement de l'opération définies par la collectivité, pour inscrire le projet dans le développement durable et conduire l'urbanisation de KERAMPIR dans une logique de création d'un éco-quartier, le concessionnaire prend les engagements suivants :

- intégration du projet dans l'environnement naturel,
- réalisation de cheminements doux reliant le futur quartier au bourg et aux chemins de randonnée,
- placer la ressource en eau comme enjeu majeur de l'opération,
- préservation des zones humides situées en périphérie,
- conception d'un mode de gestion des eaux pluviales différenciée,
- constitution d'éléments paysagers hiérarchisés et relevés,
- limitation de la place de l'automobile,
- implantation des bâtiments prenant en compte les apports solaires et ombres portées,

- poursuite de la réflexion avec le concédant sur l'accessibilité et la desserte des transports en commun,
- conduite des travaux d'aménagement et de constructions, selon les dispositions du « chantier vert »,
- adaptation du projet aux évolutions techniques ou culturelles en matière d'habitat,
- accueil de tous types de ménages (mixités sociale et intergénérationnelle),
- mixité des formes urbaines et des fonctions.

En matière de mode de gouvernance, de pilotage, de coordination et de suivi du projet, le concessionnaire se positionne comme le partenaire de la collectivité afin de mener à bien la réalisation de l'opération. Il s'appuie sur la poursuite du comité de pilotage opérationnel institué par la collectivité dans la phase amont du projet, pour assurer le pilotage du projet dans le cadre du contrat de concession.

L'aménageur s'engage à assurer la coordination et le suivi du projet dans le cadre du comité opérationnel qu'il anime. Il assume également le rôle de secrétaire en rédigeant les compte-rendu des réunions du comité de pilotage et des réunions techniques avec les services de collectivité qu'il sollicite par l'intermédiaire du chargé d'opération désigné par le concédant.

En réponse aux enjeux et objectifs de l'opération établis par la collectivité en termes d'habitat, d'aménagement, de déplacements et d'environnement, le concessionnaire s'engage sur les grands principes suivants illustrés par une esquisse de scénario de synthèse présentée en réunion publique du 14 juin 2011 par la collectivité dans le cadre de la démarche de concertation.

Ces grands principes sont les suivants :

- garantir une offre de logements diversifiée, alliée à une qualité résidentielle favorisant la solidarité, la cohésion sociale et l'accessibilité,
- en termes d'aménagement, concevoir un projet qui recherche la valorisation des lieux et qui s'attache à revivifier le centre -bourg,
- aborder le volet environnemental de l'étude d'impact de manière à produire un dossier d'enquête publique ne permettant pas de contestation abusive,
- en matière d'environnement, concevoir des aménagements retenant le principe du moindre impact sur l'environnement, en particulier aux niveaux des deux points de franchissement et d'accès au futur quartier (espaces boisés et ruisseau),
- établir un scénario de desserte du futur quartier, global et multimodal, qui évite la saturation du bourg et qui garantit au mieux la préservation du cadre de vie actuel des quartiers existants,

Le concessionnaire inscrit le projet dans la durée ainsi que le souhaite la collectivité : création du nouveau quartier sur 10 ans afin de lisser la réalisation des logements, selon un rythme de production de l'ordre de 50 logements annuels qui permet d'assurer le développement cohérent et réaliste de la commune.

Pour mener à bien la mission qui lui est confiée le concessionnaire dédie les moyens humains et matériels suivants à l'opération :

- l'équipe opérationnelle de la Société FIMA, mandataire de FMT selon les modalités prévues au 1.4 complétée par :
 - une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire comprenant : un architecte-urbaniste, un architecte-paysagiste, un bureau d'étude gestion des eaux pluviales, un bureau d'étude VRD, un géomètre expert, un bureau d'étude environnement, un spécialiste des études faunistiques et un expert en inventaire floristique
 - les moyens techniques ou matériels suivants : logiciels, ordinateurs et micro-ordinateurs, périphériques, matériels de messagerie électronique et téléphoniques, matériel audio-visuel, locaux et salle de réunions équipée avec système de visioconférence.

1.3. Le contrat de concession pour l'aménagement du nouveau quartier d'habitat de KERAMPIR est-conclu à l'issue d'une procédure simplifiée en application de l'article R.300-11 du Code de l'urbanisme, dès lors que la participation financière prévisionnelle cumulée du concédant et des autres personnes publiques est inférieure à 135 000.00 euros (HT) et à condition que les terrains susceptibles, le cas échéant, d'être expropriés ou acquis par voie de préemption ou les terrains appartenant au concédant destinés à être cédés au concessionnaire représentent moins de 10% des terrains inclus dans le périmètre de l'opération. En conséquence, la société FMT a remis à la collectivité concédante avant la signature du présent contrat tous les justificatifs nécessaires pour attester de sa qualité de propriétaire d'au minimum 90 % des terrains de la concession tels qu'ils apparaissent en annexe n° 9 - « Etat du foncier ».

L'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux et équipements énoncés précédemment.

1.4. La SAS FMT est la holding qui porte les opérations d'aménagement. A ce titre, et en vertu de ses statuts, la SAS FMT, représentée par Monsieur Marcel TREGUER, agissant en qualité de représentant légal de la Société, est le concessionnaire de l'opération de KERAMPIR.

La SAS FMT, dans le cadre de sa proposition en réponse à l'Avis d'Appel Public à la Concurrence (AAPC), s'est adjoint les services de la Société FIMA (Foncière et Immobilière de Manche Atlantique), Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 38 000 euros et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Brest sous le numéro 479997694, représentée par Monsieur Emmanuel CORNEC, Directeur de l'Agence FIMA, elle-même élisant domicile à GUIPAVAS (29490), 10 rue Albert Camus.

La Société FIMA, filiale de la SAS FMT est une structure de gestion, qui agit en appui opérationnel, dans le cadre de l'opération d'aménagement de KERAMPIR, pour le compte et sous la responsabilité de la FMT.

La SAS FMT reste pour autant la société délégataire de la maîtrise d'ouvrage, et à ce titre, reste le seul signataire du présent contrat et assume l'ensemble des responsabilités juridiques découlant du présent contrat.

ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération.

Concernant la première phase, le concessionnaire devra notamment :

- acquérir la propriété, 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 des ouvrages inclus dans l'opération,
- gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les bénéficiaires de droits,
- procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet :
 - suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération
 - mise au point du dossier de réalisation, du programme des équipements publics et du programme de constructions
 - conduite des études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction
 - mise au point des actions de gestion urbaine
 - conduite des études permettant, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes. Ces éventuelles modifications devront être assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
- prendre part, en tant que de besoin, aux études relatives à l'adaptation du Plan local d'urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la collectivité pour la mise en œuvre de l'opération,
- planifier et mettre au point les procédures d'urbanisme, d'enquêtes publiques restant à engager et accomplir l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération (Loi sur l'eau, archéologie préventive...),
- mener avec l'architecte d'opération et en lien avec les services de la collectivité et tout au long du projet, un travail sur le volet forme urbaine et architectural du nouveau quartier afin d'assurer sa cohésion urbaine d'ensemble, et ce quel que soit le mode de réalisation des projets : construction libre, permis groupé, déclaration préalable de division, permis d'aménager sur un îlot, etc.

En réponse à l'objectif de développer sur le nouveau quartier des formes d'habitats diversifiés, permettant une diversité architecturale, une gestion économe de l'espace en privilégiant la qualité résidentielle, ce travail se traduira par l'élaboration d'un cahier des charges urbain et architectural, destiné aux constructeurs, définissant par voie contractuelle, les dispositions techniques et architecturales et rappelant les objectifs de qualité résidentielle et environnementale applicables. Ce cahier des charges fera l'objet d'une présentation pour validation en comité de pilotage opérationnel.

La validation effective du cahier des charges sera mise au compte-rendu de la réunion d'un comité de pilotage spécifique au deuxième trimestre 2014. Ce cahier des charges urbain et architectural sera annexé à tout acte de vente, cession ou location conclu par le concessionnaire.

- et plus généralement, réaliser la confection de toutes les études nécessaires à l'élaboration et à la validation du projet d'aménagement.

Concernant la seconde phase, l'aménageur devra notamment :

- préparer le site (démolition d'ouvrages ou de plantations existants, etc. ...),
- réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage l'aménagement et les travaux de viabilisation de l'ensemble des terrains constructibles : réalisation des équipements et espaces publics propres à l'opération,
- réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à Brest métropole océane ou aux autres collectivités, ainsi qu'aux concessionnaires de service public,
- gérer et entretenir le site en termes de propreté, de sécurité garantissant un cadre de vie préservé pour les habitants du secteur selon les différentes phases d'aménagement,
- assurer la coordination de l'ensemble des actions et des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- céder les terrains aménagés en mettant en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels, préparer et signer tous les actes nécessaires,
- assurer le suivi de la qualité urbaine et environnementale de l'opération, notamment en accompagnant les pétitionnaires dans l'élaboration de leurs permis de construire (mission de conseil confiée à l'architecte d'opération), sur la base du cahier des charges urbain et architectural du nouveau quartier élaboré en première phase de l'opération,
- assurer la communication, l'accueil des usagers et des habitants et l'animation du site liés à la conduite de l'opération,
- informer en tout temps la collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération en participant aux réunions du comité de pilotage mis en place,
- obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue, autrement qu'en mandat de la part d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent contrat,
- remettre au concédant, après leur achèvement, les équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération, suivant les modalités définies à l'article 18 « remise des ouvrages à la collectivité ou aux autres opérateurs ou concessionnaires »

- procéder aux opérations liées à la clôture de l'opération pour ce qui le concerne.

Ces missions pourront être modifiées ou complétées, par avenant au présent contrat, pour tenir compte, le cas échéant, des évolutions de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 3 - MISSIONS DU CONCEDANT

Brest métropole océane s'engage :

- à mettre tout en œuvre pour permettre à l'aménageur de réaliser sa mission dans de bonnes conditions en lui conférant notamment les autorisations de passage de réseaux et de branchements nécessaires sur le domaine public, en l'informant sur les avant-projets éventuels pouvant interférer avec l'opération,
- à s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le respect des lois et règlements en vigueur,
- à prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée et le paiement total des sommes dues effectué,
- à reprendre dans son domaine public, après avis de la commission de classement compétente, l'ensemble des espaces communs de l'opération répondant aux critères établis par la collectivité.

Etant rappelé que l'aménageur fournira à Brest métropole océane tous les documents constituant les pièces nécessaires à la conduite de ces dossiers et procédures, notamment ceux relatifs à la Loi sur l'eau, à l'étude d'impact environnementale, à l'étude de sécurité et de sûreté publique, à l'étude d'énergie renouvelable, à l'intégration des espaces communs dans le domaine public.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT DE CONCESSION

Le contrat de concession est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Une fois que son représentant aura été dûment habilité à conclure le présent contrat, Brest métropole océane le notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Cette date de réception rend exécutoire le présent contrat. Le contrat prendra effet à compter de la date de réception par le concessionnaire de la dite notification. Sa durée est fixée à 10 années à compter de la date de prise d'effet du contrat.

La durée du contrat pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les mêmes conditions que pour le contrat initial. De même, le contrat de concession expirera à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

En cas de recours contentieux contre les actes détachables de la passation du contrat ou contre le contrat lui-même, ou encore contre les différents actes relatifs à l'opération d'aménagement, y compris ceux relatifs au droit du sol, au permis de construire, etc., les parties conviennent de se rencontrer afin de déterminer les suites à donner à l'opération d'aménagement dans les conditions prévues à l'article 25 - « révision et réexamen du contrat - avenants ».

La durée du contrat de concession sera de plein droit prorogée d'une durée égale, en jours ouvrables, au retard consécutif à un cas de force majeure ou à toute cause légitime de retard et notamment :

- aux jours de retard consécutifs à une grève générale ou particulière aux activités touchant l'industrie du bâtiment ou ses industries annexes, notamment une grève du secteur des transports empêchant le bon déroulement de l'opération,
- aux jours d'intempéries pris en compte par la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Construction de la région Bretagne,
- aux injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des opérations,
- aux troubles résultant de cataclysmes naturels, hostilités, révolutions, incendies, inondations ou accidents de chantier,
- à l'intervention de la direction du patrimoine et de la culture, de la direction des monuments historiques ou de toute autre administration en raison de la présence éventuelle de vestiges archéologiques sur le terrain,
- à toute découverte d'ordre géologique, de pollution, de réseaux ou d'ouvrages enterrés dans le sol nécessitant un traitement particulier.

L'aménageur s'oblige à informer Brest métropole océane dans les plus brefs délais de tout retard ou de toute prévision de retard.

ARTICLE 5 - CESSIION DU CONTRAT DE CONCESSION

L'aménageur ne peut, sous peine de résiliation à ses torts exclusifs, céder le contrat sans délibération préalable de Brest métropole océane. Par cession, on entend la reprise pure et simple, par le cessionnaire qui constitue son nouveau titulaire, de l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat. Toute demande de cession devra être accompagnée d'un extrait KBIS et des statuts de la société concessionnaire.

L'aménageur doit solliciter l'autorisation du concédant par lettre recommandée avec avis de réception, le concédant s'engageant à faire connaître sa décision dans le délai de six (6) mois calendaires à compter de la réception de cette demande.

Conformément aux principes généraux applicables à la cession des contrats administratifs, l'autorisation du concédant ne pourra toutefois être refusée que pour un motif d'intérêt général tenant notamment à l'insuffisance des garanties financières, techniques ou professionnelles du cessionnaire.

Toutefois, et par dérogation aux stipulations précédentes, l'aménageur pourra céder le contrat, à une SNC filiale qu'il aura constituée spécifiquement pour la réalisation de l'opération sur simple demande adressée par lettre recommandée au concédant accompagnée de l'extrait KBis et des statuts de la société substituée.

En tout état de cause, les renseignements ou documents éventuellement communiqués dans le cadre des dispositions du présent article présentent un caractère de stricte confidentialité.

Le concédant s'interdit toute diffusion d'information, que l'autorisation sollicitée soit ou non accordée.

En cas de cession du contrat, le cessionnaire est alors entièrement subrogé à l'aménageur dans les droits et obligations du cédant et s'engage vis-à-vis du concédant à reprendre l'exécution de toutes les obligations découlant du contrat. L'aménageur demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le cessionnaire.

La cession est constatée par la conclusion d'un avenant tripartite au contrat selon les modalités et formes prévues à l'article 25 « révision et réexamen du contrat – avenants ».

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Le concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités et tous les risques liés à son activité, conformément à la législation en vigueur.

L'aménageur s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à la première réquisition de Brest métropole océane.

ARTICLE 7 - DOMICILIATION ET DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution du contrat, les parties font élection en leur domicile respectif.

Pour l'exécution du contrat, Brest métropole océane désigne son Président, avec la faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour la transmission de l'accord du concédant sur les avant-projets et projets d'exécution et sur les remises d'ouvrages.

Brest métropole océane pourra à tout moment modifier cette désignation.

ARTICLE 8 - COMITE DE PILOTAGE

Un comité de pilotage opérationnel a été institué en phase amont du projet d'aménagement. Il sera maintenu et sa nouvelle composition sera établie à parité, de membres désignés par l'aménageur et de membres désignés par le concédant.

Ledit comité se réunira, sur invitation de l'aménageur et sur proposition le cas échéant de Brest métropole océane, aussi souvent que nécessaire et au minimum 2 fois par an.

Ce comité, de par sa composition, incarnera le contrôle structurel sur le suivi de l'opération engagée. Le représentant de la collectivité y bénéficiera d'une information stratégique conforme à la défense des intérêts de la personne publique représentée.

Composition du comité de pilotage :

- Les représentants de la SAS FMT chargés de l'opération d'aménagement et les membres de l'équipe pluridisciplinaire qu'ils désigneront
- Le Vice-Président de Brest métropole océane et les représentants qu'il désignera
- Le Maire de la commune de BOHARS et les élus qu'il désignera
- Le Directeur Général des Services de la commune de BOHARS, ou la personne qu'il désignera
- Les techniciens de Brest métropole océane en charge de l'opération

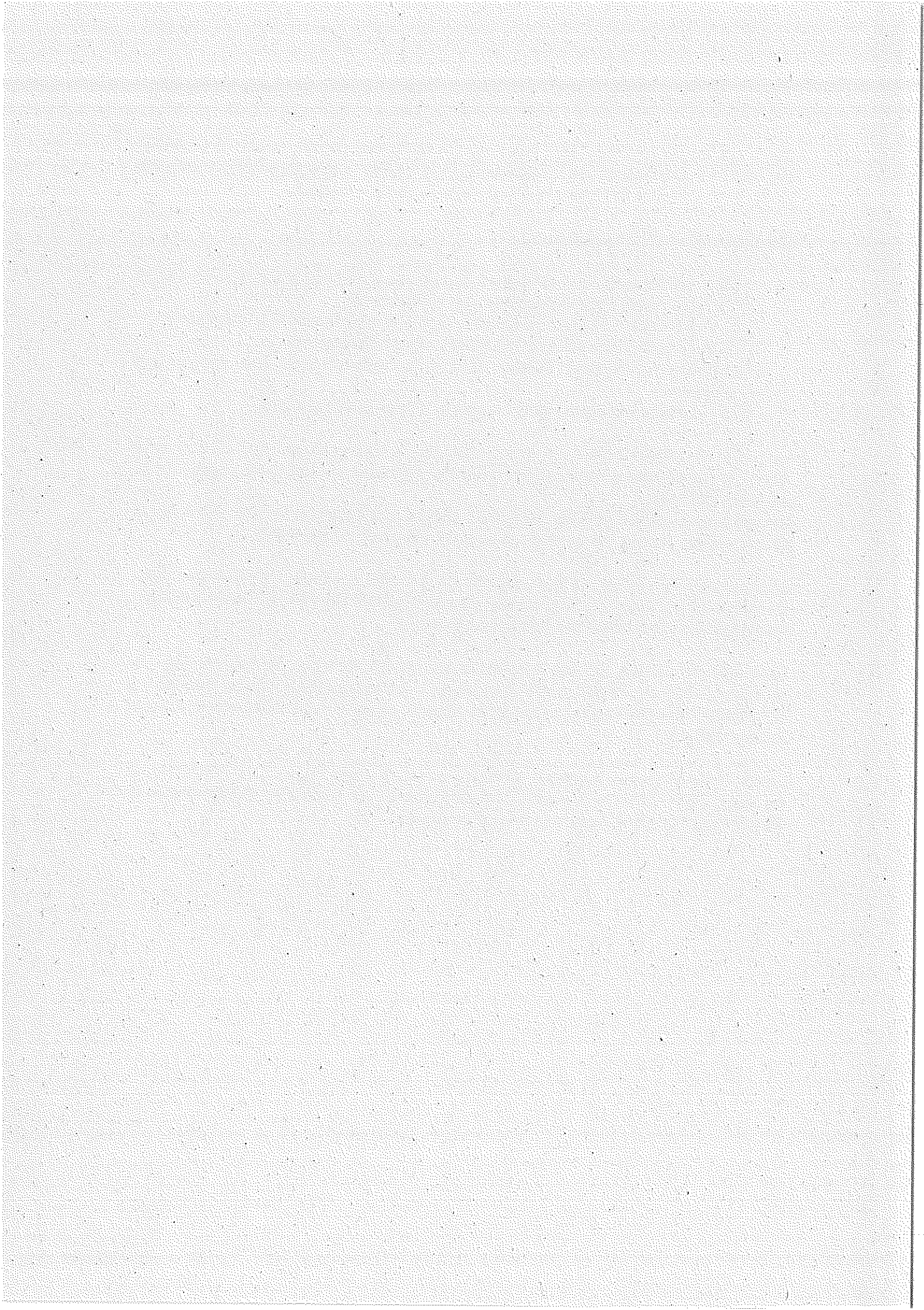
Le comité de pilotage aura pour mission de veiller à l'exécution optimale du contrat, de suivre les résultats des actions engagées et de faire toute proposition pour la meilleure mise en œuvre du projet.

L'ordre du jour des réunions du comité de pilotage sera établi par le concessionnaire et soumis pour accord au représentant de la collectivité (chargé d'opération).

Le concessionnaire présentera à chaque réunion du comité de pilotage, un bilan d'étape qui présentera l'état d'avancement du dossier, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités prévisionnelles des réalisations à venir.

Le comité de pilotage validera notamment les travaux, schémas et avant-projets que soumettra le concessionnaire, ainsi que les cahiers des charges destinés aux opérateurs et candidats constructeurs (cahier des charges urbain et architectural et cahier des charges de cession de terrain).

Le comité de pilotage sera préparé en amont, à l'occasion des réunions de suivi technique du projet, organisées à la demande de l'aménageur et sur proposition le cas échéant de Brest métropole océane, aussi souvent que nécessaire.



Concession d'aménagement- Création d'un nouveau quartier d'habitat- secteur de KERAMPIR à BOHARS

Les deux conciliateurs ainsi nommés désignent d'un commun accord dans un délai de huit (8) jours le Président de la commission de conciliation. A défaut d'entente dans ce délai, le Président de la commission est nommé par le Président du Tribunal Administratif de Rennes. La commission, dès qu'elle est constituée et sans qu'il soit besoin de la saisir, dispose d'un délai de trente (30) jours pour entendre les parties, requérir auprès d'elles toutes informations pertinentes et leur proposer une solution de règlement amiable de leur différend.

Dans le cas où dans un délai de trente (30) jours, cette proposition ne rencontrerait pas l'assentiment des parties ou dans le cas où, dans ce même délai, la commission de conciliation ne ferait pas de proposition, le différend serait alors soumis au Tribunal Administratif de Rennes à la requête de la partie la plus diligente.

A tout moment, l'une des parties peut porter le différend devant le Tribunal administratif de Rennes.

Fait à Brest, le 17/02/2014 en deux (2) exemplaires originaux.

La signature doit être précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé".
L'ensemble des pages doit être paraphé.

lu et approuvé

Pour la SAS Financière Marcel TREGUER,
Représentant légal de la Société



Marcel TREGUER

lu et approuvé

Pour Brest métropole océane
Monsieur le Vice-Président délégué



Jean-Pierre CAROFF



