

VILLE DE FORT-DE-FRANCE

**AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE
DE FORT-DE-FRANCE**

TRAITE DE CONCESSION



Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fort-de-France



VILLE DE FORT DE FRANCE

KS
KS
KS

**CONVENTION FINANCIERE
D'AVANCES POUR LE
FINANCEMENT DE
L'AMENAGEMENT DU
CENTRE VILLE**

15/01/03

Faire copie integrale
merci -

E.L.



Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Ville de Fort-de-France
SA au Capital de 8 861 600 MF - 109 rue Ernest Deproges BP 994 - 97247 FORT-DE-FRANCE Cédex MARTINIQUE
Tél. (596) 63 90 91 - Fax (596) 63 90 92 - RC B 347 910 762 - SIRET 347 910 762 00017 - APE 742C

**CONVENTION FINANCIERE D'AVANCE POUR
LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE L'AMENAGEMENT
DU CENTRE VILLE**

ENTRE

La COMMUNE de FORT DE FRANCE, représentée par Monsieur Aimé CESAIRE, son maire en exercice,

désignée dans ce qui suit par les mots

« la Collectivité »

D'UNE PART,

ET

La SEMAFF, SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE FORT DE FRANCE, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 8861600 Frs, dont le siège social est au 10 boulevard du Général de Gaulle, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Fort de France sous le n°B347 910 762, représentée par Monsieur Raymond SAINT LOUIS AUGUSTIN, son président, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 22 des statuts,

désignée dans ce qui suit par les mots

« la Société »

D'AUTRE PART.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Par convention de mandat, approuvée lors de la séance du Conseil Municipal le 26 Décembre 1995, la Commune a confié à la SEMAFF l'aménagement du Centre Ville.

Compte tenu de l'importance et la particularité de l'opération, la Collectivité décide de mettre à la disposition de la SEMAFF, pour les besoins de l'opération d'aménagement du Centre Ville, une avance renouvelable de 10%.

ARTICLE 1 MONTANT DE L'AVANCE

Le Conseil Municipal autorise le Maire à mettre à la disposition de la SEMAFF, une avance de quatre cent vingt six mille neuf cent quarante francs (426 940 Francs).

ARTICLE 2 DUREE DE L'AVANCE

Il est entendu que l'avance qui est consentie à la SEMAFF sera à valoir sur la participation du mandant à l'opération s'il y a lieu.

Si l'avance est supérieure, le mandataire remboursera à la collectivité la différence.

ARTICLE 3 COMPTABILISATION

- 3.1 La SEMAFF effectuera une comptabilisation de l'avance pour l'opération concernée. Elle fournira à la Collectivité toutes les pièces justificatives.
- 3.2 La Société rendra annuellement les comptes à la Collectivité. Elle fera apparaître les produits financiers générés par cette avance.

ARTICLE 4 VALIDITE

Toutes les dispositions de la convention demeurent valables

ARTICLE 5 RENOUVELLEMENT

L'avance de 10% peut être renouvelée dès qu'elle aura été apurée.

ARTICLE 6 ENTREE EN VIGUEUR

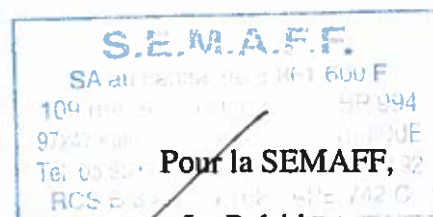
La présente Convention entrera en vigueur conformément à la législation et suite au contrôle de la légalité.

Pour la Ville de Fort de France,

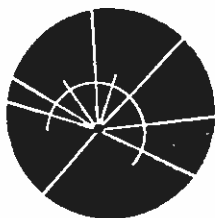
Le Maire



Reçu à la Préfecture le **27 JUIL 1998**
Publié le **27 JUIL 1998**
Pour le Maire et par délégation
Le Secrétaire Général



Le Président



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 29 JUIN 1998

Ville de Fort-de-France

PROCES - VERBAL

PRÉSIDENCE : MONSIEUR PIERRE ALIKER, ADJOINT AU MAIRE

SECRÉTAIRE : MONSIEUR VULPIN APPOLINAIRE

L'an mil neuf cent quatre vingt dix-huit et le lundi vingt neuf juin à seize heures, le Conseil Municipal de Fort-de-France, convoqué par lettre individuelle adressée au domicile de chacun de ses membres le vingt trois juin, s'est réuni à la Mairie (Centre Administratif) dans la salle affectée à ses délibérations sous la présidence de Monsieur Pierre ALIKER, Adjoint au Maire.

Nombre de conseillers présents : 35 sur 53 en exercice.
6 procurations

Sont présents : MM. Aimé CESAIRE, Maire-Député Honoraire - Pierre ALIKER, 1^{er} adjoint - Camille DARSIERES, 2^e adjoint - Auguste ACELOR, 4^e adjoint - Kléber GAMESS, 5^e adjoint - Mme Simone VATON, 6^e adjoint - Mme Marie-Louise LAURENT, 8^e adjoint - MM. Raymond SAINT-LOUIS-AUGUSTIN, 9^e adjoint - Yves MAXIME, 10^e adjoint - Alex CYPRIA, 11^e adjoint - Claude CAYOL, 12^e adjoint - Jean ECANVIL, 13^e adjoint - Henri GERVINET - Mme Nicole ZARE - MM. Nestor MIJERE - Daniel VALERIUS - Victor CRATER - Antoine LAUROL - Victor TISSERAND - Mme Elise-Marie NEBON - MM. Calixte THEOBALD - Yvon PACQUIT - Raphaël VETURY - Jean POIDEVAIN - Alex CESAR - Appolinaire VULPIN - Mme Marie-Rose CABASSET - Léon ARNOLIN - MM. Emmanuel LOUISE-ALEXANDRINE - Florentin WELTER - Francis CAROLE - Daniel DONAT - Patrick DORE - Michel CHALONO - Jean CRUSOL -, Conseillers Municipaux.

Sont absents : MM. Claude LISE 3^e adjoint, (procuration à Monsieur PACQUIT) - Félix CORDEMY, 7^e adjoint (procuration au Dr ALIKER) - Judes LARGEN, 14^e adjoint - Léon ZAMI, 15^e adjoint, (procuration à Mr GERVINET) - Jean-Claude DUVERGER (hors du département) - Henri FIDAT (excusé) - Pierre CELMA - Charles-Henri MICHAUX - Frantz FRANCIL (hors du département) - Joseph BALTIDE (procuration à Mme NEBON) - Antoine VEDERINE - Rodrigue CATORC (procuration à Mr CYPRIA) - Jean-Claude DERVAIN (procuration à Mr TISSERAND) - Jean-Michel JEAN-BAPTISTE - Mmes Eliane ROBINOT - George SERVIER - MM. Alain CONCY - André MONTREDON, Conseillers Municipaux.

Le Conseil Municipal désigne comme Secrétaire Monsieur VULPIN Appolinaire, Conseiller Municipal, qui déclare accepter ces fonctions.

Lecture est donnée du Procès-Verbal de la séance du trente et un mars mil neuf cent quatre vingt dix huit lequel est adopté par le Conseil Municipal.

OPERATIONS D'URBANISME

AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE

CONVENTION FINANCIERE D'AVANCES

SEMAFF
ARRIVE le 21 JUIL 1998
No 3779

Handwritten initials and a vertical line.

Le Maire explique que par convention de mandat, la Ville a confié à la SEMAFF (délibération du 26 décembre 1995) l'aménagement du Centre Ville.

Conformément à l'article 20 de la convention de mandat, la SEMAFF présente un bilan prévisionnel, révisé faisant apparaître un montant de dépenses de 4 269 405 millions de francs TTC.

Après avoir rappelé les grandes lignes de l'opération et les principales conclusions de l'analyse du bilan prévisionnel et du plan de financement, il demande au Conseil d'approuver les documents présentés, en précisant que la convention financière d'avances porte sur 426 940 millions de francs TITC, soit 10 % du dernier bilan approuvé.

Le Conseil Municipal décide :

1°) d'approuver la convention financière d'avances pour le financement de l'opération d'aménagement du Centre Ville.

.....

Pour extrait certifié conforme,

DÉLIBÉRATION

Reçue à la Préfecture le : 10 JUIL 1998

Publiée le : 10 JUIL 1998

Pour le Maire et par délégation
Le Secrétaire Général

Le Maire



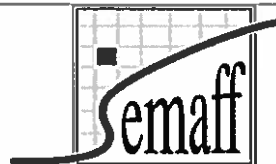
Ville de Fort-de-France

CONVENTION D'ACTIONS GLOBALES D'AMENAGEMENT Aménagement du Centre Ville De FORT-DE-FRANCE

AVENANT N° 1 Mission de la M.O.U.S de l'O.P.A.H / P.S.T du Centre-Ville

**C.A.G.A
du 17 Décembre 1998**

CONCESSIONNAIRE



Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fort de France
109 rue Ernst Deproges 97200 FORT DE France
Tél. 05 96 63 90 91 - Fax 05 96 63 90 92

ENTRE

La Ville de Fort de France, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Aimé CESAIRE,

ci-après dénommée " la Commune"

D'UNE PART

ET

La Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Ville de Fort de France, dénommée SEMAFF, au capital de 8 861 600 Francs, dont les bureaux sont situés au 109 de la rue Ernest Deproge à Fort de France, représentée par le Président de son Conseil d'Administration, Monsieur Raymond SAINT-LOUIS AUGUSTIN, ci-après dénommée "la Société"

D'AUTRE PART

EXPOSE

La Ville de Fort de France a défini, dans le cadre d'une Convention d'Actions Globales d'Aménagement approuvée le 17 décembre 1998, les conditions d'intervention de la SEMAFF ainsi que les différentes actions à mener sur le Centre Ville pour sa revitalisation et son aménagement.

Le développement d'une nouvelle politique en faveur de l'habitat est une action majeure de cette CAGA.

Une étude pré-opérationnelle, réalisée durant les années 1997 et 1998, sur le Centre Ville de Fort de France, a permis de mettre en lumière les éléments suivants:

- une perte considérable d'habitants sur le Centre-Ville depuis une quinzaine d'années.
- un parc immobilier privé ayant un rôle social fort à l'échelle de la ville.
- un nombre élevé et croissant de logements vacants.(La vacance touche aujourd'hui environ 40 % du parc)
- une vocation commerciale affirmée.
- un patrimoine bâti (maisons de bois, alignement urbain...) qui constitue un enjeu en terme historique, culturel, patrimonial et surtout touristique.

Face à ce constat, une Convention d'OPAH a été signée le 03 Mai 1999 pour une durée de 3 ans entre la Ville de Fort-de-France, l'Etat, l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), le Conseil Général pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Centre Ville, avec les objectifs suivants :

- * revaloriser la fonction d'habitat dans le Centre-Ville en favorisant la mixité du peuplement et des fonctions économiques (habitat, commerces, services, loisirs et tourisme) ;
- * améliorer les conditions de logement de certaines populations, principalement les jeunes et les personnes âgées et permettre le maintien, dans le Centre-Ville, et dans de bonnes conditions, des populations en place ;
- * remettre sur le marché locatif des logements jusqu'alors vacants et ainsi accueillir de nouveaux habitants;
- * aider les commerçants à améliorer leur commerce et à aménager les étages vides au dessus de ceux-ci en logement ;
- * susciter la revalorisation du patrimoine bâti et de l'environnement urbain au travers d'actions spécifiques.

Une équipe opérationnelle de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale est mandatée afin de conduire les différentes actions prévues dans la Convention.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent avenant a pour objet de préciser les missions et le coût de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale de l'OPAH et du PST du Centre Ville de Fort de France.

Il vient préciser l'article 22 de la CAGA : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE - Alinéa g.

ARTICLE 2 : MISSIONS DE LA MAITRISE D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE

L'alinéa g de l'article 22 de la CAGA : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE est modifié comme suit :

1/ Conformément aux termes de la convention d'OPAH en date du 03 Mai 1999, la SEMAFF est mandatée pour conduire les missions de l'équipe opérationnelle qui sont les suivantes :

- recherche et mobilisation des propriétaires d'immeubles vacants,
- information auprès du public et des milieux professionnels pour assurer l'animation de l'opération, réalisation d'opération de communication,
- mise en place et suivi d'opérations de ravalement de façades,
- conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires, dans les domaines administratif, juridique, social, technique et architectural,
- coordination entre la réhabilitation des logements et l'aide aux commerces,
- étude du relogement des ménages éventuellement touchés,
- réalisation de l'action foncière (prospection, négociation, formalités administratives) pour le logement social : opération neuve ou acquisition/ réhabilitation),
- analyse des indicateurs de résultats et information de la Ville et du Comité de Pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

2/ La décomposition du coût du suivi animation se fera comme suit:

- Une équipe sera mise en place assurant une prestation de service sur les actions de suivi animation au Centre Ville
- Un local sera loué, aménagé et entretenu afin d'accueillir l'équipe et les publics à recevoir
- La SEMAFF percevra pour les missions de gestion et coordination du suivi animation une rémunération propre de 398 600 F H.T., TVA en sus conformément à l'article 43 du Traité de Concession - REMUNÉRATION DU CONCESSIONNAIRE.
- Des frais divers pourront être générés du fait des retards de paiement des différentes participations des cofinanceurs.

ARTICLE 3 : BUDGET DE L'OPÉRATION

Le montant prévisionnel et provisoire des dépenses estimées pour la réalisation de la mission de suivi animation s'évalue à 5 644 411 F sur 3 ans représentant la durée prévue de l'OPAH et du PST du Centre Ville.

ARTICLE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent avenant sera exécutoire après signature par la Commune et la Société dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Commune notifiera à la Société, la date à laquelle ledit avenant a été reçu par le Représentant de l'État.

Le présent avenant prendra effet à compter de la dite notification.

ARTICLE 5 : AUTRES DISPOSITIONS

Tous les autres articles du Traité de Concession du 17 décembre 1998 restent valables.

Fait à Fort de France, le 30 MAI 2000

Pour la Ville de Fort-de-France
Le Maire



Reçu à la Préfecture le 31 MAI 2000
Publié le 31 MAI 2000
Pour le Maire et par délégation
Le Secrétaire Général Adjoint

BILAN PRÉVISIONNEL

POSTES DE DÉPENSES	TOTAL HT	TVA 9,50%	TOTAL T.T.C
Prestation de services pour la MOUS frais de personnel frais généraux communication	3 150 000	299 250	3 449 250
Honoraires de coordination	1 195 800	113 601	1 309 401
Loyer et Entretien du Local	331 516	31 494	363 010
Aménagement local de l'équipe opérationnelle	450 000	42 750	492 750
Frais divers	30 000	0	30 000
TOTAL	5 157 316	487 095	5 644 411

SOIT LA SOMME TOUTES TAXES COMPRISES DE

5 644 411 Francs

RECETTES

TOTAL DEPENSES	5 644 411
PARTICIPATION ETAT	800 000
PARTICIPATION DÉPARTEMENT	600 000
PARTICIPATION RÉGION	200 000
PARTICIPATION VILLE	4 044 411
TOTAL RECETTES	5 644 411



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Ville de Fort-de-France

DU 16 MAI 2000

PROCES - VERBAL

PRÉSIDENCE : MONSIEUR AIMÉ CESAIRE, MAIRE-DÉPUTÉ-HONORAIRE
SECRÉTAIRE : MONSIEUR ANTOINE VEDERINE, CONSEILLER MUNICIPAL

L'an deux mil et le mardi seize mai à seize heures, le Conseil Municipal de Fort-de-France, convoqué par lettre individuelle adressée au domicile de chacun de ses membres le mercredi dix s'est réuni à la Mairie (Centre Administratif) dans la salle affectée à ses délibérations sous la présidence de Monsieur Aimé CESAIRE, Maire-Député-Honoraire.

Nombre de conseillers présents : 37 sur 53 en exercice
 Procurations : 2

Sont présents : MM. Aimé CESAIRE, Maire-Député-Honoraire - Pierre ALIKER, 1^{er} adjoint - Camille DARSIERES, 2^e adjoint - Auguste ACELOR, 4^e adjoint - Mme Simone VATON, 6^e adjoint - MM. Félix CORDEMY, 7^e adjoint - Raymond SAINT-LOUIS-AUGUSTIN, 9^e adjoint - Alex CYPRIA, 11^e adjoint - Claude CAYOL, 12^e adjoint - Jean ECANVIL, 13^e adjoint - Judes LARGEN, 14^e adjoint - Léon ZAMI, 15^e adjoint - Jean-Claude DUVERGER - Henri GERVINET - Mme Nicole ZARE - MM. Nestor MIJERE - Victor CRATER - Frantz FRANCIL - Victor TISSERAND - Antoine VEDERINE - Mme Elise-Marie NEBON - MM. Calixte THEOBALD - Yvon PACQUIT - Jean POIDEVAIN - Rodrigue CATORC - Alex CESAR - Appolinaire VULPIN - Mme Marie-Rose CABASSET - MM. Léon ARNOLIN - Jean-Claude DERVAIN - Francis CAROLE - Daniel DONAT - Michel CHALONO - Alain CONCY - André MONTREDON - Gaston NUISSIER - Alfred PRIVAT, Conseillers Municipaux.

Sont absents : MM. Claude LISE, 3^e adjoint (absent excusé) - Kléber GAMESS, 5^e adjoint (procuration au docteur ALIKER) - Mme Marie-Louise LAURENT, 8^e adjoint (excusée) - MM. Yves MAXIME, 10^e adjoint - Pierre CELMA - Charles-Henri MICHAUX - Daniel VALERIUS - Antoine LAUROL - Joseph BALTIDE (procuration à M. TISSERAND) - Jean-Michel JEAN-BAPTISTE - Emmanuel LOUISE-ALEXANDRINE - Florentin WELTER - Patrick DORE - Mmes Eliane ROBINOT - George SERVIER - M. Jean CRUSOL, Conseillers Municipaux.

Le Conseil Municipal désigne comme Secrétaire, Monsieur Antoine VEDERINE, Conseiller Municipal, qui déclare accepter ces fonctions.

Lecture est donnée du Procès-verbal de la séance du vingt-huit mars deux mil lequel est adopté par le Conseil Municipal.

SEMAFF
ARRIVEE 6 JUN 2000
3087

OPERATIONS D'URBANISME

REVITALISATION ET AMÉNAGEMENT DU CENTRE VILLE
DE FORT DE FRANCE

CONVENTION D' ACTIONS GLOBALES D'AMÉNAGEMENT ENTRE LA VILLE
ET LA SEMAFF

APPROBATION DE L'AVENANT N°1
PRECISIONS SUR LE BUDGET ET LES MISSIONS DE LA MAITRISE
D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE

Le Maire rappelle que la revitalisation du centre ville est un pôle prioritaire pour le développement de Fort de France et qu'une Convention d'Actions Globales d'Aménagement, approuvée par le Conseil Municipal en date du 17 décembre 1998, a été signée entre la Ville de Fort de France et la SEMAFF afin de revitaliser et d'aménager le Centre Ville.

Dans ce cadre une Convention d'OPAH a été signée le 03 Mai 1999 pour une durée de 3 ans entre l'Etat, l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), le Conseil Général et la Ville de Fort-de-France pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Centre Ville.

Il est ainsi prévu une équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation, le suivi de l'opération dans le cadre des activités de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS).

Le Maire propose de préciser le coût prévisionnel et provisoire et les missions de cette Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour l'OPAH / PST du Centre Ville par un avenant à la CAGA du Centre Ville.

Le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver l'avenant n°1 à la CAGA du Centre Ville fixant la mission et l'enveloppe prévisionnelle et provisoire des dépenses pour la MOUS du Centre Ville.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide à 38 voix pour et 1 abstention :

1/ d'approuver l'avenant n° 1 à la CAGA du Centre Ville fixant la mission et l'enveloppe prévisionnelle et provisoire des dépenses pour la MOUS du Centre Ville.

.....

Pour extrait certifié conforme,

DÉLIBÉRATION

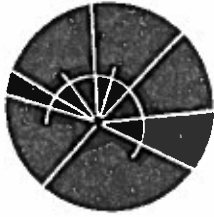
Reçue à la Préfecture le : 30 MAI 2000

Publiée le : 30 MAI 2000

Pour le Maire et par délégation
Le Secrétaire Général Adjoint

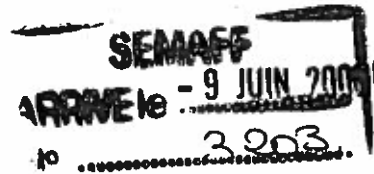
Le Maire,





Le Secrétaire Général Adjoint

A



Ville de Fort-de-France
D.S.M. / C.S.C.M. / A.M.A.

*Monsieur Serge LETCHIMY
Directeur de la S.E.M.A.F.F.*

Monsieur,

*J'ai l'honneur de vous faire savoir que la prochaine réunion du Conseil
Municipal est fixée au :*

MARDI 27 JUIN A 16 HEURES

*Pour la préparation de l'Ordre du Jour, je souhaiterais examiner avec
vous les dossiers que vous souhaitez présenter le :*

**JEUDI 15 JUIN 2000 A 9 HEURES
A LA SALLE DE REUNION DU 3EME ETAGE**

*Je vous rappelle que chaque dossier doit être accompagné d'un rapport
de synthèse pour les Conseillers Municipaux et que ceux qui n'auront pas été
présentés le 15 juin ne pourront figurer à l'Ordre du Jour.*

*Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments
distingués.*

Fort-de-France, le 5 juin 2000

Le Secrétaire Général Adjoint

J-P. PIEJOS

VILLE DE FORT DE FRANCE



Société d'Economie Mixte d'Aménagement
de la ville de Fort de France



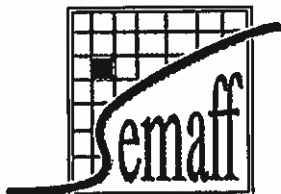
**AMENAGEMENT
DU CENTRE VILLE
DE FORT DE FRANCE**

**CONVENTION D' ACTIONS
GLOBALES D' AMENAGEMENT**

SEMAFF
109 rue Ernest Desproge B.P. 994 97247 FORT DE FRANCE CEDEX
Tél. : 63/90/91 Fax : 63/90/92

VILLE DE FORT DE FRANCE

**Société d'Economie Mixte d'Aménagement
de la ville de Fort de France**



**AMENAGEMENT
DU CENTRE VILLE
DE FORT DE FRANCE**

**CONVENTION D' ACTIONS
GLOBALES D' AMENAGEMENT**

SEMAFF

109 rue Ernest Desproge B.P. 994 97247 FORT DE FRANCE CEDEX

Tél. : 63/90/91 Fax : 63/90/92

SEMAFF

**Société d'Economie Mixte d'Aménagement
de la Ville de Fort de France**

**AMÉNAGEMENT
DU CENTRE VILLE**

**Traité de Concession et
Convention d'Actions
Globales d'Aménagement**

SOMMAIRE

	Pages
I PREAMBULE	2
II TRAITE DE CONCESSION	6
III CAHIER DES CHARGES	10

PARTIE I : ETUDES DE REALISATION

TITRE 1 : ETUDES DE REALISATION

ARTICLE 1 :	OBJET DE LA MISSION	12
ARTICLE 2 :	CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DES ETUDES	12
ARTICLE 3 :	CONTENU DES ETUDES	13
ARTICLE 4 :	REMISE DES ETUDES A LA COMMUNE	14
ARTICLE 5 :	INFORMATION DU PUBLIC	15
ARTICLE 6 :	DELAI DE REALISATION DES ETUDES	15
ARTICLE 7 :	PRIX DES ETUDES VISANT A L'ETABLISSEMENT DU DOSSIER D'ETUDES DE REVITALISATION	15

PARTIE II : ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE

ARTICLE 8 :	MISSION DE LA SOCIETE	18
ARTICLE 9 :	CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION	18
ARTICLE 10 :	MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	15
ARTICLE 10Bis :	DOIT DE PREEMPTION	19
ARTICLE 11 :	FINANCEMENT DES DEPENSES D'ACQUISITION	19
ARTICLE 12 :	COMPTABILISATION DES DEPENSES D'ACQUISITION	20
ARTICLE 13 :	CONTROLE FINANCIER ET COMPTABLE	21
ARTICLE 10 :	MODALITES DE CESSION DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	21
ARTICLE 15 :	DATE D'ENTREE EN VIGUEUR	22

PARTIE III : EXPERIMENTATION ANIMATION/EVALUATION ET SUIVI

ARTICLE 16 :	EXPERIMENTATION	24
ARTICLE 17 :	MODALITES D'EXECUTION	24
ARTICLE 18 :	MISSION DE LA SOCIETE	24
ARTICLE 19 :	FINANCEMENT DES OPERATIONS	24
ARTICLE 20 :	REMUNERATION D ELA SOCIETE	24

PARTIE IV : REALISATION

TITRE I : CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 21 :	OBJET DE L'OPERATION	26
ARTICLE 22 :	MISSION DU CONCESSIONNAIRE	26
ARTICLE 23 :	MISSION DU CONCEDANT	27
ARTICLE 24 :	OPERATION NON PREVUES AU CAHIER DES CHARGES	27
ARTICLE 25 ;	DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION	27
ARTICLE 26 :	ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE	28
ARTICLE 27 :	CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES	28
ARTICLE 28 :	MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	28
ARTICLE 29 :	DROIT DE PREEMPTION	29
ARTICLE 30 :	RELOGEMENT DES OCCUPANTS	29

TITRE II : REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 31 :	PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCURES CONCEDES	30
ARTICLE 32 :	MODALITES DE PASSATION DES MARCHES	30
ARTICLE 33 :	EXECUTION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES	30
ARTICLE 34 :	DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE	31
ARTICLE 35 :	INDEMNITES AUX TIERS	31
ARTICLE 36 :	CONDITIONS DE CESSION, DE CONCESSION OU LOCATION DES IMMEUBLES	31

TITRE III : REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 37 :	RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES	33
ARTICLE 38 :	ENTRETIEN DES OUVRAGES	33

TITRE IV : DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONCESSION

ARTICLE 39 :	FINANCEMENT DES OPERATIONS	34
ARTICLE 40 :	COMPTABILITE, BILAN PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE	34
ARTICLE 41 :	PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	35
ARTICLE 42 :	GARANTIE DES EMPRUNTS	36
ARTICLE 43 :	REMUNERATION DE CONCESSIONNAIRE	36

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

ARTICLE 44 :	REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS	38
ARTICLE 45 :	CAS DE RACHAT, RESILIATION, DECHEANCE OU RESOLUTION	38
ARTICLE 46 :	CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION	39
ARTICLE 47 :	CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION	40
ARTICLE 48 :	SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS	42

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 49 :	INTERETS MORATOIRES	43
ARTICLE 50 :	PENALITES	43
ARTICLE 51 :	PROPRIETE DES DOCUMENTS	43
ARTICLE 52 :	CESSION DE LA CONCESSION	43

TITRE VII : DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 53 :	DOMICILIATION	44
ARTICLE 54 :	LITIGES	44

PREAMBULE

EXPOSE :

Fort de France est actuellement , avec plus de 100 000 habitants (soit un tiers de celle du département), la principale ville de Martinique et des Antilles Françaises.

Il n'est pas de ville ni d'agglomération de cette taille qui puisse se passer d'un centre ville actif, attractif et générateur d'image.

Dans le cas de Fort de France, la nécessité d'un centre ville est d'autant plus forte que la ville est constituée d'un ensemble de quartiers en restructuration dont il faut fédérer l'existence.

Or actuellement, le Centre-Ville de Fort de France est en train de perdre sa capacité d'attraction et sa qualité de vie.

Rappelons les fonctions du centre ville de Fort de France. C'est à la fois :

- 1 **centre administratif** (fonction essentielle), lié au rôle de Mairie et de Préfecture de la Ville, une **concentration d'équipements publics** : 28 points de services administratifs centraux ou relais,
- 1 **centre d'affaires**, (environ 350 bureaux et services divers...) il s'agit d'une fonction en développement, qui devrait être confirmée avec l'aménagement de la Pointe Simon, la réalisation de bureaux y étant prévue,
- 1 **centre commerçant**: c'est là une fonction essentielle: environ 800 commerces au centre ville, 5 marchés,
- 1 **centre d'échanges et de transport**: noeud du transport collectif urbain, interurbain (taxis collectifs), du transport maritime (croisiéristes en transit et trafic inter - îles)

Ces quatre fonctions essentielles pour le bon fonctionnement d'une ville aussi importante que Fort de France, connaissent toutefois des difficultés, et au premier chef la fonction commerciale.

Par ailleurs, 3 autres fonctions essentielles sont aujourd'hui marginalisées en centre ville de Fort de France:

- la **fonction de Loisirs et de Détente** pour la population locale,
- la **fonction Touristique** : équipement touristique du centre ville limité à quelques éléments de base,
- la **fonction résidentielle** : le centre ville se vide progressivement de ses habitants, ce qui accentue le déséquilibre activités économiques / habitat

Néanmoins le centre ville présente un **grand nombre d'atouts et de potentiels** qu'il convient d'utiliser pour sa revitalisation :

- * Fort de France est une capitale située au centre d'une conurbation qui regroupe la moitié de la population de l'île avec une concentration d'activités,
- * la situation créée par l'achèvement de la rocade et la construction de deux silos de parking offre un potentiel intéressant et des possibilités nouvelles,
- * des opérations lourdes en cours, dont l'impact sera important, en raison de l'échelle des programmes, qui concernent des îlots du centre ville : la Z.A.C. Pointe Simon, la Z.A.C.

du centre ville et la Z.A.C. Bouillé,

- * la piétonnisation des rues peut rapidement s'engager sur la base d'un projet cohérent de revitalisation,

- * la construction en cours du centre culturel de la Z.A.C. Bouillé avec une salle de spectacle de 1 000 places représente déjà un nouvel atout,

- * la recherche d'une nouvelle attractivité de l'habitat peut mobiliser les partenaires locaux,

- * le développement d'une politique du tourisme plus volontaire avec l'Office du Tourisme de Fort de France avec des infrastructures prévues sur la caserne Bouillé et la Pointe Simon...

- * le développement d'une politique urbaine pour une meilleure convivialité dans le centre ville : mobiliers urbains, restauration des monuments anciens, aménagement du front de mer, réhabilitation d'espaces publics,

- * un véritable projet de développement économique de la ville s'articulera autour du développement de son centre ville en intégrant les complémentarités des activités: revitalisation des commerces du centre ville,

La mise en oeuvre des grands projets urbains tels que la Z.A.C. Pointe Simon, la Z.A.C. du Centre ville la Z.A.C. Bouillé met en lumière la nécessité d'une politique urbaine d'ensemble, afin de crédibiliser chacun des projets. Il paraît indispensable et urgent de créer un consensus au niveau d'un concept qui permettrait de ne pas avoir à recréer la ville et l'architecture chaque fois que l'on intervient sur un fragment urbain ou architectural du centre ville, consensus capable d'intégrer et de digérer les contradictions, les complexités et les diversités d'un mode de vie en perpétuelle évolution.

Face à ces enjeux, il s'agit donc dans le cadre de cette convention de restructuration urbaine de définir les conditions d'intervention de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Ville de Fort de France (SEMAFF) à l'intérieur du périmètre ci-joint, ainsi que les actions à mener, conformément aux articles L 300.1 et L 300.4 du Code de l'Urbanisme.

D'ores et déjà il est convenu que la SEMAFF aura comme missions principales :

1. La poursuite des études pré-opérationnelles destinées à définir les actions à mener ainsi que les moyens financiers correspondants sur la base des thèmes suivants :
 - . la réhabilitation du patrimoine vacant et sa mise en valeur locative
 - . la résorption de l'habitat insalubre
 - . la restauration immobilière
 - . le réaménagement de certains secteurs de forte potentialité et l'aménagement urbain
 - . le développement du tissu commercial et artisanal
 - . la mise en oeuvre du Plan Directeur d'Aménagement
2. La réalisation des acquisitions foncières d'opportunité
3. La coordination de l'OPAH/PST du Centre Ville
4. L'exécution de projets expérimentaux dans le cadre de la réhabilitation du patrimoine vacant avec mise en valeur locative (ces réalisations étant elles-mêmes soumises aux dispositifs réglementaires financiers en vigueur et dans un cadre contractuel particulier. Seule figurera au titre de cette convention la phase animation liée à cette expérimentation.)

La première mission confiée à la SEMAFF par la présente convention de restructuration urbaine a donc notamment pour objet une mission d'études de réalisation et pré-opérationnelles permettant de définir les actions, d'évaluer les expériences, tests, de déterminer les procédures d'intervention, et de définir les différentes enveloppes financières relatives à chaque action.

Compte tenu par ailleurs de la nécessité de maîtriser la spéculation et la mutation accélérée du secteur du Centre Ville, la commune charge le concessionnaire, la SEMAFF de procéder à l'acquisition des constructions ou terrains qui présentent un intérêt particulier en matière d'aménagement et de construction de logements sociaux.

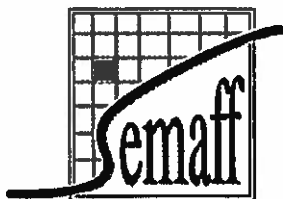
Au vu des études et des propositions faites par la SEMAFF, la commune chargera sa SEM de réaliser les différentes opérations. Chaque projet pourra être proposé sous forme d'avenant à la présente concession.

L'exécution de cette présente convention de concession d'actions globales d'aménagement s'effectuera donc pour la phase réalisation (au-delà des phases expérimentales) conformément aux dispositifs, convenus dans la partie IV de la présente convention.

Compte tenu de la particularité et de la complexité de l'opération : revitalisation du Centre Ville, une présentation succincte de la démarche sous forme de schéma logique permettra de mieux apprécier les différents niveaux d'interventions.

VILLE DE FORT DE FRANCE

**Société d'Economie Mixte d'Aménagement
de la ville de Fort de France**



AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE DE FORT DE FRANCE

Traité de Concession

**SEMAFF
109 rue Ernest Desproge B.P. 994 97247 FORT DE FRANCE CEDEX**

TRAITE DE CONCESSION

ENTRE :

La Ville de Fort-De-France, représentée par **Monsieur le Député Maire Aimé CESAIRE**, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 18 juin 1995

Ci-après dénommée "le Concédant" ou "la Commune"

D'UNE PART

ET

La SEMAFF, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Ville de Fort-De-France, au capital de 8 861 600 francs, inscrite au RCS de Fort-de France sous le n° RC B 347 910 762 dont le siège social est fixé au 10 bd du Général de Gaulle, et représentée par son Président, **Monsieur Raymond SAINT-LOUIS AUGUSTIN**,

Ci-après dénommée "Concessionnaire" ou "la Société"

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

Dans les conditions déterminées par la présente convention ainsi que par le Cahier des Charges de concession, la Commune de Fort-De-France accorde à la Société, qui accepte, la concession dont le principe et la délimitation sont indiqués dans la note de présentation jointe à la présente convention.

Les missions confiées à la Société comprennent la fin des études de réalisation et pré-opérationnelles, les acquisitions foncières, la réalisation de l'aménagement dans le périmètre défini, étant entendu que les phases réalisations se feront conformément à l'article 8 du traité de concession.

Cette opération sera entreprise en application des dispositions des articles L 300.1, L 300.4 et R 311.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 :

La Société s'engage à exécuter les missions qui font l'objet de la présente concession, en conformité des dispositions du Cahier des Charges de concession.

ARTICLE 3 :

La Commune de Fort-De-France s'engage à garantir, dans les conditions déterminées par le cahier des charges ci-annexé et conformément aux textes en vigueur, si la demande en est faite par les organismes prêteurs, le service des intérêts et le remboursement des emprunts que la Société contractera pour la réalisation des opérations et à inscrire, en conséquence, à son budget les ressources correspondantes.

Elle s'engage également à mettre à la disposition de la Société le produit des emprunts qu'elle aurait contractés pour la réalisation de ces opérations, la Société ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre des opérations.

ARTICLE 4 :

La rémunération de la Société pour sa mission de concessionnaire est fixée pour la phase réalisation au moment de l'approbation de chaque avenant. Pour ce qui concerne la première phase (étude réalisation), la deuxième phase (acquisition d'opportunité) et le Suivi - Animation, la rémunération de la Société est fixée aux articles 7, 43 et 20 du Cahier des Charges de la Convention..

ARTICLE 5 :

La Société accomplira ses missions de concessionnaire sous le contrôle de la Commune et à ses risques financiers.

En conséquence, à l'expiration de la concession, la Ville bénéficiera des 65 % du solde positif éventuel de l'opération, ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, dans les conditions précisées au Cahier des Charges.

ARTICLE 6 :

Les actions d'aménagement concédées portent sur le programme prévisionnel qui sera défini dans le dossier de réalisation, établi à l'issue des études de réalisation et pré-opérationnelles.

Ce programme prévisionnel sera accompagné d'une première approche des dépenses d'opération et des recettes envisageables, ainsi que d'une esquisse de programme des équipements publics à réaliser.

ARTICLE 7 :

Chacun des éléments indiqués ci-dessus est prévisionnel, et à l'issue des études de réalisation et pré-opérationnelles, et après approbation des dossiers de réalisation, la Commune et la Société passeront des avenants, comme indiqué à l'article 8.3 ci-après, pour définir les conditions de poursuite de l'opération.

ARTICLE 8 : ENTREE EN VIGUEUR

8.1 La présente convention de concession ainsi que le cahier des charges de concession, sont rendus exécutoires après signature par la Commune et la Société dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Commune notifiera à la Société la date à laquelle ledit traité de concession aura été reçu par le représentant de l'Etat.

Le présent traité de concession prendra effet à compter de ladite notification, sous réserve de ce qui est dit à l'article 8.3 ci-dessous.

8.2 Il est toutefois expressément convenu que :

- ✦ La première partie du cahier des charges de concession comprend:
Des études pré-opérationnelles.
- ✦ La deuxième partie :
Acquisitions foncières d'opportunité prenant effet comme indiqué à l'article 8.1 ci-dessus.
- ✦ La troisième partie :
Comprenant les expérimentations à mener sur le patrimoine privé (réhabilitation et mise en valeur locative).

8.3 La quatrième partie correspondant à la phase réalisation se divise en plusieurs types d'opérations.

8.3.1 La réalisation éventuelle d'opérations de RHI multisite.

8.3.2 Le dossier OPAH (réhabilitation logements ; mise aux normes d'habitabilité ; revalorisation logements vacants...).

8.3.3 L'aménagement urbain et des espaces publics extérieurs

8.3.4 Le périmètre de restauration immobilière.

8.3.5 La reconstruction des dents creuses (remembrement...)

Cette phase de réalisation ne pouvant être engagée qu'après approbation par le Conseil Municipal d'un avenant pour chaque opération.

Ces avenants prendront effet dans les conditions prévues à l'article 8.1 ci-dessus.

Il précisera les conditions de réalisation non expressément prévues dans le cahier de charges de concession.

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONCESSION

La durée de la concession est fixée à 10 années à compter de la prise d'effet.

Elle expirera, en tout état de cause, à l'achèvement de la mission du concessionnaire.

Elle pourra être prorogée par avenant en cas d'inachèvement de la mission au terme des dix années.

ARTICLE 10

Pour l'exécution du présent traité, la Commune désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la Commune sur les avant-projets et projets d'exécution, pour approuver le choix des cocontractants du concessionnaire, pour donner son accord sur les attributaires des terrains, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrage. La Commune pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

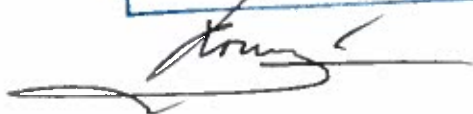
Fait à Fort-De-France,

.....

En quatre originaux
dont deux pour chacune
des parties.

S.E.M.A.F.F.
SA au capital de 8.861.600 F
109 rue Ernest Desbordes - BP 994
97201 FORT-DE-FRANCE - MARTINIQUE
Tél : 596 90 92 Fax : 596 90 92
RCS B 347 910 762 - APE 742 C

Pour la Société,
Le Président



R. SAINT-LOUIS AUGUSTIN

Pour la Ville,
Le Maire

A. CESAIRE

SEMAFF

**Société d'Economie Mixte d'Aménagement
de la Ville de Fort de France**

**AMÉNAGEMENT
DU CENTRE VILLE**

**Cahier des Charges
de la Concession d'Actions
Globales d'Aménagement**

PARTIE I

ETUDES
DE
REALISATION

TITRE 1 - ETUDES DE REALISATION

ARTICLE 1 : OBJET DE LA MISSION

La Commune charge la Société, qui accepte, de procéder dans les conditions définies ci-après, à la fin des études de réalisation du projet d'aménagement du Centre Ville de Fort-de-France.

Ces études s'inscrivent dans la continuité de la réalisation d'un Plan Directeur d'Aménagement élaboré dans le cadre d'un mandat.

Elles devront définir les conditions urbanistiques, administratives, juridiques, techniques et financières de la réalisation des différentes opérations prévues sur le périmètre du Centre Ville, à savoir :

- + L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), le Programme Social Thématique (PST) pour la réinsertion du patrimoine locatif privé dans le marché immobilier
- + Les aménagements urbains et le schéma directeur d'aménagement
- + La réutilisation des dents creuses
- + La restauration immobilière
- + La coordination entre les actions d'aménagement des différentes ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) sur le Centre Ville.
- + La mise en place de dispositifs spécifiques pour le transport l'habitat et le commerce au Centre Ville.

Afin de régularisation, cette partie de la mission est intégrée au présent Cahier des Charges.

ARTICLE 2 : CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DES ETUDES

La Société accomplira sa mission en conformité avec les dispositions des documents d'Urbanisme rendus publics ou approuvés, et en accord avec la Commune et en concertation avec les Administrations concernées

La Commune s'engage à fournir à la Société, dès l'approbation de la présente convention, toutes les études en sa possession qui pourraient lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission.

La Commune autorise dès maintenant la Société à effectuer sur son domaine tous levés de plans et sondages nécessaires.

Elle s'engage à intervenir, le cas échéant, auprès des concessionnaires de services publics, des administrations et des particuliers, afin de faciliter à la Société l'accomplissement de sa mission.

La commune et les services Publics intéressés seront tenus régulièrement informés de l'avancement des études.

A cette fin, la Société s'engage à avertir en temps utile, le maire et les chefs desdits services, de toutes réunions qu'elle organisera à ce sujet pour leur permettre d'y participer ou de s'y faire représenter.

La mission permanente d'information du public en vue de sa participation aux différentes phases des études prévues dans la présente convention, sera réalisée sous l'égide de la Commune et avec son accord préalablement à chacune des actions envisagées.

Pour l'exécution de sa mission, la Société est autorisée à faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques dont le concours en qualité de maître d'oeuvre, paraît indispensable.

Elle pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions temporaires et limitées.

ARTICLE 3 : CONTENU DES ETUDES

Les études devront permettre à la Commune de décider de l'exécution des différentes opérations ; d'en apprécier les conditions préalables de réalisation, et devront permettre à la Société de constituer les dossiers administratifs appropriés pour l'obtention des crédits destinés à ces opérations.

A. Etudes en cours ou déjà réalisées dans le cadre du mandat (cf. annexe 2)

3.1.1 Plan directeur d'aménagement du centre ville

3.1.2 Etude pour l'amélioration de l'accessibilité au Centre Ville

3.1.3 Etude préopérationnelle d'OPAH

B) Etudes de réalisation

3.2 Dossiers opérationnels qui contiennent :

3.2.1 Définition des caractéristiques du projet de déplacement urbain au Centre Ville

- . Potentialités et contraintes
- . Diagnostic techniques des opérations sélectionnées
- . Pré-montage des dossiers financiers et administratifs

3.2.2 Etudes sectorielles diverses

Périmètre de restauration immobilière

- . Modalités de mise en oeuvre
- . Programme de travaux
- . Dossier d'enquête

Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Schéma Directeur D'Equipement Commercial

Etudes sur le ravalement des façades

Etudes sur les travaux d'intérêt d'architectural

3.2.3 Harmonisation des aménagements urbains, notamment :

- . Plan lumière
- . Plan espace vert
- . Plan signalétique
- . Plan mobilier urbain
- . Pré-montage administratif
- . Simulation de montage financier

3.2.4 Aménagement des espaces extérieurs publics

- . Projets pour mise en valeur des espaces libres publics existants
- . Création d'espaces de convivialité, fontaines
- . Piétonnisation des Rues

3.2.5 "Dents creuses" et terrains à bâtir

- . Programmation logements vacants
- . Programmation équipements de quartier

3.3 Dispositifs

3.3.1 Définition et mise en oeuvre d'une aide au commerce

- . Potentialités
- . Définition de méthodes d'intervention

3.3.2 Animation/Suivi

- . Equipe de suivi animation (Equipe opérationnelle)
- . Dispositif de maîtrise du foncier.
- . Parc de logement de transit
- . Communication et promotion
- . Evaluation

3.3.3 Organisation spécifique du transport au Centre Ville

- . Définition de méthodes d'intervention
- . Communication et promotion
- . Evaluation

ARTICLE 4 : REMISE DES ETUDES A LA COMMUNE

La Société remettra à la Commune, pour décision, les études de réalisation.

Après accord de la Commune, la Société transmettra les dossiers aux Administrations concernées, en suivra l'instruction et étudiera avec la Commune, les modifications éventuelles et effectuera celles-ci après accord de la Commune.

Elle transmettra enfin, aux Administrations concernées par le projet, toutes informations et dossiers utiles à celles-ci.

ARTICLE 5 : INFORMATION DU PUBLIC

- 5.1 La Société est chargée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, d'une mission d'assistance à la Commune dans son action d'information de la population et des milieux professionnels.

Cette mission se situe dans le cadre du prolongement de la concertation avec le public mené par la Commune et dont le principe a été posé par l'article L 300.2 nouveau du Code de l'Urbanisme, par la loi n°85.729 du 18 Juillet 1985.

- 5.2 Les missions d'animation et d'information du public sont exécutées en accord avec la Commune et conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Les documents destinés à l'information du public devront être établis en complet accord avec la Commune et conformément aux dispositions des documents d'urbanisme approuvés ou publiés.

La Société est également habilitée à mener toute enquête auprès des particuliers et des organismes au nom de la Commune, à la demande de cette dernière.

ARTICLE 6 : DELAI DE REALISATION DES ETUDES

Le délai de remise par la Société à la Commune des études concernant le dossier de réalisation et de création est fixé à 24 mois, à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention. Ce délai ne tient pas compte des périodes d'approbation inhérentes à chaque phase décisive.

ARTICLE 7 : PRIX DES ETUDES VISANT A L'ETABLISSEMENT DU DOSSIER D'ETUDES DE REVITALISATION

Il s'agit d'une estimation prévisionnelle et sommaire qui devra être fixée définitivement à la suite des différentes consultations qui devront avoir lieu conformément aux règles en vigueur.

7.1 Coût total des études

Le coût total prévisionnel des études de réalisation est estimé à : 1 604 000 Francs HT., se répartissant comme indiqué ci-après.

7.2 Etudes et interventions confiées à des tiers

Coût franc pour franc, tel qu'il résultera taxes comprises, des factures et mémoires, y compris les indemnités et résiliations anticipées de contrat, dans l'hypothèse où ces réalisations auraient été imposées du fait de la Commune ou de l'Administration.

Leur coût est estimé provisoirement à	1 400 000 F HT :
- Etudes sectorielles de transport	400 000 F. HT.
- Etudes pour l'aménagement des espaces publics	300 000 F. HT.
- Etudes sectorielles diverses	600 000 F. HT.
- Communication	100 000 F. HT.

Rappelons qu'il s'agit d'une estimation provisoire et prévisionnelle des études et que le coût définitif global sera fixé à la fin des différentes consultations.

7.3 Etudes et interventions réalisées par la Société

En contrepartie des tâches :

- de coordination (consultation des Maîtres d'Oeuvres),
- de discussion des contrats avec les hommes de l'art,
- d'établissement des dossiers de demande de subvention,
- des négociations avec les différents co-financeurs
- et des recherches de financement,

la Société est autorisée à imputer :

- une somme forfaitaire d'un montant de 204 000 francs H.T., TVA en sus, sous réserve de la révision ci-après pour la fin des études de réalisation du centre ville de Fort de France.

7.4 Frais financiers supportés par la Société

Le montant prévisionnel des études sera majoré éventuellement des frais financiers que la Société supporterait pour assurer le préfinancement i.e. les frais de gestion financière dont le taux est fixé à 1 %/00 (1 pour mille) HT, TVA en sus de fonds débiteurs constatant les dépenses et les mouvements de fonds créditeurs constatant les recettes enregistrées au compte de l'opération.

PARTIE II

**ACQUISITIONS FONCIERES
D'OPPORTUNITE**

ARTICLE 8 : MISSION DE LA SOCIETE

La Commune demande à la Société, qui accepte, de procéder dans les conditions ci-après définies, à l'acquisition des immeubles bâtis ou non-bâtis et des fonds de commerce dont l'acquisition s'avérerait particulièrement opportune, y compris à l'intérieur de la zone à aménager, telle que délimitée sur le plan joint à la présente convention, ainsi qu'aux démolitions éventuelles, conformément à l'article L 300.4 du Code de l'Urbanisme.

Une convention particulière sera mise en place entre la Commune et la Société pour la gestion par cette dernière, des immeubles acquis ou en cours d'acquisition par la Commune.

ARTICLE 9 : CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION

- 9.1 Préalablement à l'exécution de sa mission, la Société devra recevoir l'accord de la Commune sur la campagne de négociations à mener ou à lancer.
- 9.2 Pour mener à bien sa mission, la Société devra suivre les éventuelles déclarations d'intention de vendre sur le périmètre de la zone et poursuivre les négociations amiables et signer les compromis de vente et les actes de vente.
- 9.3 La Société ne pourra réaliser les acquisitions qu'après accord express de la Commune.
- 9.4 La Société devra tenir régulièrement informée la Commune de ses démarches de négociations et de toutes difficultés pouvant survenir dans l'exécution de sa mission.
- 9.5 La Société devra assurer avec les services des Domaines tous les rapports nécessaires à la fixation des évaluations des immeubles à acquérir et éventuellement des indemnités d'éviction à verser.
- 9.7 Pour l'exécution de l'opération, plus particulièrement pour faciliter le recasement des familles, la Commune peut demander à la société de réaliser un programme de logements pouvant servir de tiroir le cas échéant.

Par aléas, certains terrains situés dans le périmètre de l'opération pourront être achetés par la Société au titre de la concession, dans le but de la réalisation de programme de relogement.

- 9.8 La Société pourra se faire assister de tous intervenants tels que notamment, géomètres, avocats, huissiers ou autres, dont l'intervention serait nécessaire pour l'accomplissement de sa mission.

ARTICLE 10 : MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que le traité de concession est exécutoire, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 8. du cahier des charges. Le concessionnaire peut solliciter directement à son profit la déclaration d'utilité publique.

Le concessionnaire établit, au compte de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique pour les opérations approuvées par la commune et à l'enquête parcellaire.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail et les montants des indemnités ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations établies par le service des Domaines, éventuellement majorées de 10 %, sauf délibération motivée du Conseil d'Administration de la Société et accord exprès du concédant. Le concessionnaire informe le concédant de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

ARTICLE 10 bis : DROIT DE PRÉEMPTION

Dès que le traité est exécutoire, le concessionnaire peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre Ier du livre II du code de l'urbanisme et par délégation du concédant, à l'intérieur du périmètre de la zone concédée.

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le concédant.

ARTICLE 11 : FINANCEMENT DES DEPENSES D'ACQUISITION

Le financement des dépenses d'acquisition sera assuré par la Société, soit au moyen d'emprunts que celle-ci contractera à cet effet ; si l'organisme prêteur le demandait, la Commune s'engage à apporter sa garantie au remboursement des annuités ; soit à l'aide de moyens mis à la disposition de la Société par la commission et les autres collectivités locales (Région, Département..)

11.1 Si la réalisation de l'opération est ultérieurement confiée par la Commune à la Société à l'issue des études visées dans la partie la totalité des dépenses effectuées par la Société au titre des acquisitions et calculées comme il est dit à l'article 9.2 ci-dessus sera prise en compte au bilan de l'opération concernée (RHI, OPAH...)

11.2 Si la Commune renonce à l'opération ou n'en confie pas la réalisation à la Société, elle s'engage à racheter à cette dernière les immeubles que celle-ci aurait pu acquérir, dans les conditions suivantes :

11.2.1 Dans le cas où la Commune aurait mis des fonds à la disposition de la Société, celle-ci céderait alors gratuitement à la Commune la totalité des terrains et immeubles acquis par elle à l'aide des fonds qui auront été mis à sa disposition et lui remboursera éventuellement le reliquat des moyens de financement mis à sa disposition et qui n'auront pas été utilisés au paiement des dépenses d'acquisitions et de rétrocession et frais annexes, déduction faite des frais et charges engagés pour les négociations.

La Société sera ainsi réputée avoir remboursé à la Commune la totalité des avances pour acquisitions faites par cette dernière.

11.2.2 Dans le cas où la Société aurait assuré le financement des dépenses d'acquisition, la Société demandera à la Commune le remboursement

des dépenses engagées au titre des acquisitions telles qu'établies franc le franc, majorées des frais financiers et autres frais, tel qu'il est dit à l'article 12.2.

En contrepartie de ce règlement, elle cédera à la Commune les immeubles acquis à l'aide de ces avances.

Dans ce cas, le versement à la Société des sommes qui lui seraient dues devra intervenir à la demande de la Société, dans le délai de quatre mois après constatation qu'elle n'est pas concessionnaire de l'opération.

A cet effet, la Commune s'engage à voter en temps utile les crédits ou emprunts nécessaires à ce remboursement.

Passée leur date d'échéance visée ci-dessus, les sommes dues à la Société porteront intérêt au taux auquel la Société aura dû se procurer ces avances majorées, majoré d'un point à son profit.

ARTICLE 12 : COMPTABILISATION DES DEPENSES D'ACQUISITION

Afin de faire apparaître dans sa comptabilité les dépenses engagées pour procéder aux acquisitions ainsi que les moyens qui seront affectés à leur financement, la Société tiendra un compte spécial dans lequel seront enregistrés :

12.1 En recettes :

- Le montant des emprunts ou avances perçus par la Société.
éventuellement, le produit de la gestion des terrains et immeubles acquis.
- Le montant des subventions éventuellement perçues par des Collectivités ou par l'Etat

12.2 En dépenses :

1. Le montant des dépenses correspondant aux acquisitions d'immeubles et aux constitutions de servitudes, ainsi que tous les frais annexes tels que les indemnités de toute nature à verser aux propriétaires, aux locataires, ou occupants desdits immeubles, les taxes et frais de négociation, les frais de gestion des immeubles non démolis y compris les impôts, taxes et droits divers susceptibles d'être dus.
2. Les dépenses de démolition.
3. Les frais financiers correspondant aux intérêts de prêts ou avances de trésorerie ayant servi à l'acquisition de ces terrains.
4. Les frais d'intervention des tiers auxquels il aura été fait appel pour permettre de procéder aux acquisitions.

ARTICLE 13 : CONTROLE FINANCIER ET COMPTABLE

Conformément à l'article 5 II de la loi n°83.597 du 07 Juillet 1983 sur les SEM locales, la Société s'engage à :

- + Tenir les comptes des opérations réalisées pour le compte de la Commune d'une façon distincte de sa propre comptabilité.
- + Adresser à la Commune un compte-rendu financier comportant l'état des réalisations en recettes et en dépenses et la reddition des comptes récapitulant l'ensemble des dépenses acquittées pour le compte de la Commune.

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

- I. Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs Communes ayant compétence en matière d'urbanisme, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.
- II. Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le Maire ou son délégué.
- III. 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 comprenant trois titres et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant :
 - 1°) Lorsque l'acquisition des terrains à aménager a été déclarée d'utilité publique, le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'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 21-3 du code de l'expropriation.
 - 2°) Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'oeuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.
 - 3°) Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. 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.

Ce cahier des charges doit être approuvé en application des articles R 160-5 g et R 311-19 du code de l'urbanisme.

- IV. A l'expiration de la concession, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pas pu être revendus, reviennent au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-après.
- V. Si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, le concessionnaire acquiert des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de concession, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant, sauf accord exprès de sa part.

ARTICLE 15 : DATE D'ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention est applicable comme indiqué à l'article 8 du traité de concession.

PARTIE III

**EXPERIMENTATION
ANIMATION/EVALUATION
ET SUIVI**

ARTICLE 16 : EXPERIMENTATION

La mise en oeuvre d'une politique particulière et spécifique proche de l'OPAH/PST avec les propriétaires bailleurs ou occupants; la réinsertion du patrimoine vacant dans le locatif social ; la volonté de réaliser des opérations d'acquisition sont autant d'actions innovantes qu'il est souhaitable d'expérimenter à petite échelle avant d'engager l'Opération de Revitalisation du Centre Ville.

Il s'agit de conduire 4 expériences qui devraient servir de référence :

- + Un projet de bail à réhabilitation
- + Un projet de réhabilitation par un privé
- + un projet d'acquisition amélioration
- + Un groupement d'habitation avec remembrement parcellaire et maintien de la propriété privée

Cette liste n'est pas limitative et d'autres expériences du même ordre pourront être conduites.

ARTICLE 17 : MODALITES D'EXECUTION

Ces expériences se réalisent suivant les dispositifs administratifs et réglementaires en vigueur, mais pourront bénéficier de toutes formes de dérogation facilitant leur exécution

ARTICLE 18 : MISSION DE LA SOCIETE

La Société est chargée de la mise en oeuvre des expériences.

Chaque expérience fait éventuellement l'objet d'une convention particulière ou d'un avenant à la présente convention définissant les modalités de réalisation.

ARTICLE 19 : FINANCEMENT DES OPERATIONS

Les opérations sont financées par les moyens classiques en matière de construction de logements sociaux ou des moyens exceptionnels mis en oeuvre par les collectivités.

En ce qui concerne le secteur privé des contrats particuliers déterminent les modalités d'exécution et les moyens financiers adéquats.

ARTICLE 20 : RENUMERATION DE LA SOCIETE

La Société percevra pour la mise en oeuvre, le suivi et l'évaluation de ces expériences une rémunération qui sera définie au titre de chaque expérience par avenant à la présente convention.

PARTIE IV
REALISATION

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 21 : OBJET DE L'OPERATION

Les données de bases de l'opération de revitalisation du Centre Ville sont déterminées par le dossier de réalisation approuvé par délibération du Conseil Municipal. Les bases générales de l'Opération sont définies par les règles spécifiques d'urbanisme liées aux opérations approuvées par délibération du Conseil Municipal, par le programme des particuliers ainsi que par le bilan et plan de trésorerie prévisionnels approuvés par la même délibération de nouvelles opérations prévues.

Son aménagement doit permettre la résorption de l'habitat insalubre, la réhabilitation des logements, la réinsertion dans le locatif du patrimoine vacant privé, le développement économique du quartier, la reconstruction des "dents creuses"; la mise en place d'équipements publics et d'aménagement et la mise en cohérence des actions d'aménagement et de construction des différentes ZAC: Perrinon Centre Ville, Pointe Simon, Caserne Bouillé.

Cette concession ne comprend pas les terrains des périmètres des trois ZAC précitées.

ARTICLE 22 : MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cet aménagement, le concessionnaire doit pour sa part :

- a - acquérir la propriété à l'amiable ou par voie d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre de la zone, y compris ceux appartenant à la Commune, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre sont nécessaires pour la réalisation, gérer les biens acquis, mettre en état le sol et, le cas échéant, les libérer de leur occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, démolir les bâtiments existants si nécessaire.
- b - réaliser les équipements de la zone, tels qu'ils sont définis au programmes des espaces, réaliser les équipements destinés à être remis au concédant, aux collectivités publiques, aux établissements publics, assurer le contrôle et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou de concessions d'usage des terrains.
- c - procéder à toutes les études nécessaires et notamment en cours d'opération, proposer toute modification qui s'avérerait opportune.
- d - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.
- e - mettre en place des moyens pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles. Céder les terrains, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs et préparer tous actes nécessaires.
- f - assurer l'ensemble des actions d'accompagnement social, afin d'organiser et de gérer les décasements/recasements en coordination avec les services de la Ville et

dans le cadre des programmes spécifiques de logements réalisés pour cette opération. Assurer la gestion sociale de l'opération par des actions d'encadrement des familles. Programmer, organiser et structurer la mise en place d'une équipe de quartier pendant toute la durée de l'opération.

- g - Assurer l'ensemble des tâches de gestion et la coordination indispensables pour la mise en place, le suivi-animation et le parfait achèvement de l'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et du Programme Social Thématique au Centre Ville (PST).
- h - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps, une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 23 : MISSION DU CONCEDEANT

Le Concédant s'engage, dès approbation du programme et des opérations à approuver et planifier le dossier de réalisation.

ARTICLE 24 : OPERATION NON PREVUES AU CAHIER DES CHARGES

Les travaux et charges qui ne relèvent pas de la mission du Concessionnaire, telle qu'elle est définie à l'article 22 ci-dessus, sont ou pourront être, en application de l'article 5.2 3ème de la loi n°83.597 du 07 Juillet 1983 sur les SEM locales, confiés au concessionnaire par le concédant par des conventions de mandat.

Le concessionnaire doit informer le concédant chaque fois qu'il effectue autrement qu'en prestation de services, pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent Cahier des Charges, mais en rapport avec l'aménagement de la zone concédée.

Le financement, assuré par le mandant, des opérations particulières faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire du concessionnaire y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération concédée et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 25 : DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

Le traité de concession est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Commune notifiera à la Société la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. La présente convention prendra effet à compter de cette dernière date.

Sa durée est fixée à 10 ans, à compter de sa date de prise d'effet et expirera, en tout état de cause, à l'achèvement de la mission.

Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de la mission.

A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 26 : ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

Le concessionnaire fait établir un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone 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 concédée.

Ce plan doit être conforme aux normes définies par arrêté interministériel fixant les tolérances applicables aux levées à grande échelle entreprises par les services publics.

Le concessionnaire établit au compte de l'opération si nécessaire tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

ARTICLE 27 : CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut, après en avoir informé le concédant, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques publics dont le concours, en qualité de maître d'œuvre, s'avère utile.

Le concessionnaire pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions limitées.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, à la charge de l'opération, est fixée dans les limites éventuellement prévues par les textes en vigueur pour le concours qu'ils apportent aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes en dépendant.

Le concessionnaire peut se charger lui-même, en accord avec le concédant, de l'élaboration des projets ou de la direction technique des travaux prévus au présent Cahier des Charges.

La rémunération du concessionnaire pour cette tâche est fixée par le concédant dans les mêmes limites que celles indiquées ci-dessus pour les hommes de l'art, les services techniques publics et les spécialistes.

ARTICLE 28 : MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dans le cadre du Droit de Préemption Urbain, ou après l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique, le concessionnaire poursuit sa mission d'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

Dès que le traité de concession est exécutoire, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a. du présent cahier des charges. Le concessionnaire peut solliciter directement à son profit la déclaration d'utilité publique.

Le concessionnaire établit, au compte de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail et les montants des indemnités ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations

établies par le service des Domaines, éventuellement majorées de 10 %, sauf délibération motivée du Conseil d'Administration de la Société et accord exprès du concédant. Le concessionnaire informe le concédant de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

ARTICLE 29 : DROITS DE PREEMPTION

Ainsi qu'il est dit à l'article 10 ci-dessus, le concessionnaire peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le livre II du Code de l'Urbanisme.

Dès que le traité est exécutoire, le concessionnaire peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre Ier du livre II du code de l'urbanisme et par délégation du concédant, à l'intérieur du périmètre de la zone concédée.

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le concédant.

ARTICLE 30 : RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le concessionnaire assure, en liaison avec le concédant et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable, s'il y a lieu, leur relogement provisoire.

A cet effet, le concédant facilitera dans la mesure de ses disponibilités, l'affectation de logements et locaux vacants destinés aux occupants évincés.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant, une utilisation provisoire.

Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

Le concessionnaire doit démolir ou rendre inhabitable les parties libérées dès que l'opération est techniquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire.

TITRE II - REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 31: PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES CONCEDES

Les équipements d'infrastructures prévus à l'article 22 ci-dessus font l'objet d'avant-projets d'exécution établis en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services de publics intéressés.

Ces avant-projets sont soumis pour accord au concédant.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par le concessionnaire doivent être approuvés par le concédant.

Les avants projets sont réputés acceptés si la Maire ou son délégué ne formule pas d'observation dans un délai de 2 mois à compter de leur réception en Mairie.

ARTICLE 32 : MODALITES DE PASSATION DES MARCHES

Les contrats de travaux, d'études de service et de maîtrise d'oeuvre sont passés dans les conditions fixées par l'article 48-1 de la loi n° 93-122 du 29 Janvier 1993, et son décret d'application n° 93-584 du 26 Mars 1993.

Le concédant sera représenté au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury appelé à intervenir conformément aux procédures de passations dans les conditions prévues par la dite loi et son décret d'application.

ARTICLE 33: EXECUTION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES

Le concessionnaire assure le suivi général des travaux et de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements et ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

En application de l'article 5 de la loi n°83.597 du 07 Juillet 1983 sur les SEM locales, le concédant et ses services compétents peuvent avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont, sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'oeuvres.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participera le concédant, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

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

ARTICLE 34 : DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire est investi pour l'exécution des travaux faisant l'objet du présent Cahier des Charges de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 35 : INDEMNITES AUX TIERS

Le concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération concédée.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution du traité de concession est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération concédée. Après l'expiration de la concession, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 46 et 47 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 50 ci-après.

ARTICLE 36 : CONDITIONS DE CESSION, DE CONCESSION OU LOCATION DES IMMEUBLES

- I - Les terrains et immeubles bâtis acquis ou pris à bail par le concessionnaire font, après mise en état conformément à l'article 22, de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ou des concessionnaires de services publics intéressés.
- II - Le concessionnaire adresse au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les conditions de paiement.
- III - Les conditions de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un Cahier des Charges de cession de terrains, comprenant trois titres, et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant, et approuvé par lui.
 - 1 - Le titre premier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'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 21.4 du Code de l'Expropriation. Il est approuvé par délibération du Conseil Municipal, en application des articles R 160.5 et R 311.19 du Code de l'Urbanisme.

- 2 - Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

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

- 3 - Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs héritiers ou ayants-droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.
- 4 - A la fin de la concession d'origine ou de ses éventuels avenants de prorogation, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pu être revendus, reviennent au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 46 ci-après.
- 5 - Si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, le concessionnaire acquiert des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de concession, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant, sauf accord exprès de sa part.

TITRE III - REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 37 : RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

Les ouvrages réalisés en application du présent Cahier des Charges qui ne sont pas destinés à être cédés, et notamment les voiries et réseaux constituent des biens de retour qui appartiennent au concédant dès leur réalisation et qui lui reviennent automatiquement, conformément au bilan, dès leur achèvement, l'achèvement étant, au sens du présent article, réputé réalisé au plus tard pour les voies, dès leur ouverture au public et pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Dès l'achèvement de ces ouvrages, le concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages qui constateront ce retour, sans cependant l'opérer, le concédant ne pouvant refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination, mais pouvant à cette occasion formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les collectivités publiques autres que le concédant et les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise et le concédant propriétaire de ces biens de retour leur remettra les ouvrages en présence du concessionnaire de l'opération.

Le concessionnaire a l'obligation de préparer et présenter à la signature du concédant ou le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété notamment du terrain d'assiette des voies.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à la réception, le concessionnaire fournit au concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, une collection complète de dessin des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

ARTICLE 38 : ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date pour laquelle le concessionnaire a invité le concédant à participer aux opérations de remises des ouvrages réalisés en application du présent Cahier des Charges, il a l'obligation de les entretenir en bon état aux frais de l'opération.

Postérieurement à cette date, le concessionnaire pourra être invité par le concédant à assurer cet entretien pour le compte de ce dernier par une convention spéciale qui réglera les conditions notamment financières de cette intervention.

TITRE IV - DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONCESSION

ARTICLE 39 : FINANCEMENT DES OPERATIONS

- I Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération concédée seront couvertes par le produit à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles, ainsi que par les participations nécessaires pour équilibrer l'opération, et dues par le concédant telles qu'elles apparaissent sur les bilans financiers prévisionnels défini à l'article 40.1 ci-après, et budgets prévisionnels visés à l'article 41 ; les premiers bilans et budget prévisionnels seront annexés après paraphe à l'avenant passé pour la réalisation.
- II Le concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement des opérations et notamment toutes avances à court terme consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations ou autres banques aux Sociétés d'Economie Mixte au taux en vigueur.
- III Le concessionnaire peut, en outre, recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de terrains équipés, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 36.
- IV Le concessionnaire est autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération concédée, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.
Le concessionnaire est notamment habilité par le concédant à solliciter en ses lieu et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession.
- V Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation forfaitaire du concédant prévue au bilan en fonction de ses besoins de trésorerie, tels qu'ils apparaissent sur le plan de trésorerie et budget annuels tels que prévus aux articles 40 et 41 ci-après.
Lorsque les prévisions ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive, mais seulement une insuffisance de trésorerie, le concessionnaire ne sollicitera que le versement d'une avance remboursable.

ARTICLE 40: COMPTABILITE, BILAN PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

- I Pour permettre au concédant d'exercer son droit au contrôle comptable en application de l'article 5.II de la loi n°83.597 du 07 Juillet 1983 sur les SEM locales, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération concédée.
- II En outre, le concessionnaire établit chaque année :
 - 1. Un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet du contrat, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations des recettes et des dépenses, et

d'autres part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours, ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultat pour le concédant en application de l'article 5.II de la loi précitée.

2. Un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses en application de l'article 5.II b de la loi précitée.

III Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 15 Mai de chaque année, un compte-rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1). Le bilan financier prévisionnel actualisé défini ci-dessus.
- 2) Le plan de trésorerie actualisé de l'opération définie ci-dessus.
- 3) 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 de l'année à venir.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant qui a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes les pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

IV Le concédant peut, s'il le désire, demander une modification du programme selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

Les frais supportés par le concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 41: PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

En vue de la détermination de la participation ou de l'avance annuelle remboursable, le concessionnaire établit en accord avec le concédant, un budget prévisionnel pour l'année à venir, des recettes et des dépenses de l'opération, objet de la présente concession, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année.

Le budget prévisionnel comporte notamment :

- + **En dépenses** : les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais résultant de l'intervention des spécialistes qualifiés prévus à l'article 27, les indemnités prévues à l'article 35, les frais financiers et l'imputation par le concessionnaire de ses frais, dite rémunération annuelle.
- + **En recettes** : les prix de cessions à encaisser, les produits financiers et les subventions éventuelles, les participations dues par le concédant au cours de l'exercice suivant, ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le plan de trésorerie fait ressortir les excédants ou déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements) et, le cas échéant, le montant de l'avance remboursable due par le concédant au cours de l'exercice suivant, ainsi que la date de son versement.

Les modalités de versement de cette participation due doivent faire l'objet d'une approbation spéciale du concédant.

Ces documents doivent être établis lors de la présentation à la Commune de l'avenant de réalisation, et par la suite, avant le 31 Octobre de chaque année, s'ils font état d'une participation à inscrire éventuellement au budget de l'exercice suivant et à verser par le concédant ou d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 Décembre.

ARTICLE 42: GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan de trésorerie défini à l'article 40 mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant accorde sa garantie au service des intérêts, au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations, dans la limite de la réglementation en vigueur, et en application des principes posés par l'article 4 de la loi du 07 Juillet 1983 relative aux SEM locales.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes publiques ou, le cas échéant, à un actionnaire privé du concessionnaire. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 40 au profit du concédant.

En outre, les garants qui ne seraient pas administrateurs de la Société, ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration de la Société par un délégué spécial, ainsi qu'il est dit à l'article 9 de la loi 83.597 du 07 Juillet 1983 sur les SEM locales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 41 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir, les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis à vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants à l'organisme prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit aux articles 43 et 47.

ARTICLE 43 : REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire, pour l'exécution de ses missions, percevra les rémunérations suivantes :

- 1 - Pour la partie études de réalisation, foncières effectuées avant réalisation, la rémunération définie aux articles 7.3 sera imputée sur le compte de concession.
- 2 - Pour la partie réalisation, le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte conventionnel de concession, mais seulement à les imputer forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions, cette imputation forfaitaire étant dite "rémunération."
- 3 - Ces imputations forfaitaires en contrepartie de ses frais généraux et de ses frais de fonctionnement, est égale à un pourcentage de 7% qui s'applique aux dépenses constatées par la SEMAFF pour la réalisation de l'opération.
 - ÷ La rémunération de la Société pour chacune des opérations (RHI/Réhabilitation/Résorption) sera fixée au mouvement de la présentation des différents avenants. Elle comprendra outre les frais



généraux, les frais de commercialisation, les frais de gestion financières et les frais de liquidation.

- ✦ Cependant, pour la mission d'acquisition foncière, la rémunération de la Société s'élève à 3,5 % HT des dépenses (TTC) de toutes natures entraînées par ces acquisitions.
- ✦ Pour la mission de mise en place et de suivi-animation de l'OPAH (et/ou du PST) la rémunération forfaitaire par an de la société s'élève à 398 600 F HT, TVA en sus. Elle s'applique jusqu'à l'achèvement des actions de l'OPAH et du PST.
- ✦ La rémunération du concessionnaire est calculée en appliquant les règles définies aux paragraphes ci-dessus aux dépenses effectivement réglées et aux recettes encaissées par le concessionnaire au cours de l'année en cause.
- ✦ Elle sera imputée mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés pour les rémunérations au pourcentage sur les mouvements constatés au cours du mois précédent et pour les autres par douzième à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 41

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES **SUR L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION**

ARTICLE 44 : REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

Ainsi qu'il est explicité aux article 46 et 47 ci-après, à l'expiration de la concession, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire sur la base des comptes certifiés par le ou les Commissaires aux Comptes et approuvé par le concédant.

Le bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant aux travaux d'aménagement réalisés, nécessaire pour équilibrer les comptes.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant.

ARTICLE 45 : CAS DE RACHAT, RESILIATION, DECHEANCE OU RESOLUTION

I - RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra notifier à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession.

Le concédant n'aura pas à justifier des motifs de sa décision qui devra cependant être prise pour des motifs d'intérêt général.

II - RESILIATION - DECHEANCE

1. RESILIATION

Ni le concédant, ni le concessionnaire n'ont le pouvoir de résiliation unilatérale de la concession de plein droit, sauf cas de force majeure.

La concession peut être résiliée d'un commun accord.

2. DECHEANCE

Le concédant ne peut prononcer de plein droit la déchéance du concessionnaire.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la cessation de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

III - RESOLUTION

Au cas où la Société serait mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, le contrat serait automatiquement résolu en application de l'article 5.II.1 de la loi n°83.597 du 07 Juillet 1983, sans que par dérogation légale aux

dispositions de l'article 38 de la loi du 13 Juillet 1967, le syndic puisse exiger sa continuation.

Il en sera de même en cas de liquidation amiable de la Société régulièrement décidée par son Assemblée Générale.

Il sera aussi résolu sur la seule demande de l'une des parties en cas d'annulation par le juge administratif d'un acte de la Commune, entrant dans le champs d'application du présent traité de concession, soumis à son contrôle en application des articles 2, 3 et 4 de la loi du 02 Mars 1982, modifiée par la loi du 22 Juillet 1982, ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionale des Comptes, saisie en application de l'article 6 de la loi n°83.597 du 07 Juillet 1983 sur les SEM locales.

ARTICLE 46 : CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit, à terme ou avant-terme, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire, dans les conditions suivantes :

- + Les biens éventuellement apportés gratuitement par le concédant lui reviennent gratuitement :

sur l'ensemble des autres biens de la concession, et notamment sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et sur l'ensemble des équipements devant revenir au concédant à leur achèvement, le concédant exerce son droit de reprise ;

Il devient donc automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens dépendant de la concession, les parties ne pouvant refuser de signer dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elle peut obtenir du juge un jugement constatant le transfert de propriété susceptible d'être publié ;

- le concédant est tenu de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant la Société aux tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail, et est, le cas échéant, tenu de garantir la Société des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.
- le concédant est, de la même façon, tenu de garantir le concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité de concessionnaire, sauf faute lourde de sa part ;

Par la suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du contrat de concession, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

- le concédant doit se substituer au concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, en application de l'article 5.1.3 de la loi n°83.597 du 07 juillet 1983, sur demande expresse du concédant, et pour une durée limitée, la Société concessionnaire

pourra effectuer des règlements exigibles postérieurement à la date d'expiration du contrat de concession, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

ARTICLE 47 : CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

47.1 Arrêté des comptes de l'opération

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession, pour quelque cause que ce soit, à terme ou avant terme, la mission étant ou non achevée, compte tenu des termes de l'article 44 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge du concédant, il devra être établi un arrêté de compte de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts garantis par le concédant et des avances consenties par lui.

47.1.1 Soldes d'exploitation

EN PLUS

L'ensemble des produits hors TVA, perçus avant l'expiration du traité de concession, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté de compte et qui seront alors cédées à la Commune 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, payée et exigible avant l'expiration du contrat de concession, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la Commune et les frais de résiliation anticipée des contrats d'emprunt et incluses les rémunérations exigibles contractuellement.

La TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert d'arrêté des comptes.

47.1.2 Soldes des financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

Le capital perçu à la date d'expiration du contrat de concession sur tous les emprunts.

Les avances consenties par la Ville, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 47.4 ci-après.

EN EMPLOIS

Les remboursements en capital effectués par la Société sur les emprunts garantis par le concédant ou les avances consenties par le concédant.

47.1.3 Règlement final

Si le solde de l'exploitation est positif, la Société est débitrice de son montant ; s'il est négatif, la Ville est débitrice de son montant à titre de participation.

Si le solde de financement est positif, la Société doit à la Ville le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Ville.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est globalement débitrice dans les conditions prévues à l'article 47.4 ci-après.

Toutes les sommes liées à l'exécution de sa mission de concessionnaire dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis à vis des tiers ou de lui être remboursées par la Ville, sauf cas visé à l'article 50 sur les pénalités.

47.2 Opérations de liquidation et rémunération de son coût

Après l'expiration du contrat de concession, la Société concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation, aux transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et à l'arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de règlement judiciaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par le syndic ou en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

La liquidation fera l'objet d'une convention spécifique qui définira les modalités d'intervention et les frais correspondants.

Par ailleurs, en cas de résolution pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de la Société, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en oeuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 47.2 ci-dessus.

47.3 Indemnité pour cessation anticipée ou de résiliation de la concession

47.3.1 En cas de rachat ou de résiliation unilatérale par le concédant

Le concédant reprendrait l'opération et rembourserait au concessionnaire les charges consécutives à ce rachat ou cette résiliation.

47.3.2 En cas de résiliation judiciaire aux torts de la Société ou de déchéance

La Société concessionnaire n'aura droit à aucune indemnité.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué à l'article 47.1 ci-dessus.

47.4 Modalités de règlement

L'ensemble de ces sommes, rémunérations et indemnités doivent être intégralement versées par la Société à la Commune, ou par la commune à la Société, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation et de la publication du ou des actes de propriété des terrains ou immeubles, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration du contrat de concession, la Société concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le règlement des dépenses exigibles avant l'expiration du contrat de concession et le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, des emprunts et des frais financiers courus.

ARTICLE 48 : SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Tous les contractants de la SEM pour l'exécution de la concession devront se reconnaître avertis de ce qu'ils devront accepter la continuation de leur contrat avec le concédant après l'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, cette continuation ne sera imposée aux établissements prêteurs qu'au cas où les emprunts seraient garantis par la Ville.

Cette reconnaissance prendra normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat ou exceptionnellement d'une lettre extérieure au contrat.

Toutefois, au cas où, par extraordinaire un contractant refuserait un tel transfert automatique de contrat, le concédant serait tenu de mettre à la disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles jusqu'au transfert effectif du contrat, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 49 : INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Commune à la Société, comme toute somme due par la Société à la Commune, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues en matière de marchés publics.

ARTICLE 50 : PENALITES

En cas de faute commise par la Société ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Commune pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. En cas de résolution du contrat pour faute de la Société, prononcée à bon droit, la Société sera privée d'indemnités ainsi qu'il est dit à l'article 47.3.2.

La Société supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 51 : PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent cahier des charges deviennent la propriété du concédant ou s'il y a lieu, du concessionnaire de services publics intéressés qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteurs qui y sont attachés.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 52: CESSIION DE LA CONCESSION

Toute cession totale ou partielle de la concession, tout changement de concessionnaire doivent faire l'objet d'un avenant au présent traité de concession.

Faute par le concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la déchéance.

TITRE VII - DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 53 : DOMICILIATION

Les sommes à régler par la commune à la SEM en application du présent traité seront versées au compte n°8311 à la Trésorerie Générale.

ARTICLE 54 : LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution du présent contrat de concession sera du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Fait à Fort-de-France,
le 15 JAN. 1999

Pour la Société,
Le Président



R. SAINT-LOUIS AUGUSTIN

Pour la Ville,
Le Maire



A. CESAIRE

Reçu à la Préfecture le 18 JAN. 1999
Publié le 15 JAN. 1999
Pour le Maire et par délégation
Le Secrétaire Général Adjoint

ANNEXE

ANNEXE N°2

ETUDES RÉALISÉES DANS LE CADRE DU MANDAT POUR UN PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE VILLE

3.1.1 Plan directeur d'aménagement du centre ville

Schéma d'aménagement du centre ville de Fort de France avec des documents graphiques décrivant :

- les principes directeurs de l'aménagement et la vérification de la cohérence des projets structurants ,
- plans des servitudes, plans des espaces publics structurants, l'aménagement des îlots,
- la liste des contraintes et les notices descriptives des servitudes.
- la localisation des activités artisanales et commerciales,
- la mise en cohérence des grands projets,
- l'amélioration du confort urbain,
- les vocations principales des îlots structurants,

le traitement des espaces publics :

- l'éclairage public,
- le mobilier urbain,
- les périmètres opérationnels spécifiques,...

3.1.2 Etude pour l'amélioration de l'accessibilité au Centre Ville

Schéma de fonctionnement des déplacements et de la desserte du centre ville de Fort de France

Propositions de scénarios d'implantation de la gare routière au Centre Ville

Approche financière et programme pour un transport de ceinture

Proposition de cadre contractuel de fonctionnement

3.1.3 OPAH et réinsertion du patrimoine privé dégradé dans le marché immobilier

- Délimitation des périmètres d'OPAH
- Identification des contraintes réglementaires, législatifs et techniques
- Dossier technique et financier
- Définition des formes juridiques d'intervention et des modalités financières
- Définition de l'accompagnement et de l'animation

ANNEXE N°3

DETAIL DE LA REMUNERATION SEMAFF ETUDES DE RÉALISATION

*** Elaboration des études de Réalisation (sur 24 mois) :**

- Coût du Directeur

7 800 x 10 jours = 78 000 Frs

- Coût du Chargé d'Opérations

5 000 x 24 jours = 120 000 Frs

- Frais divers

6.000 Frs

*** Rénumération SEMAFF hors Taxes: 204 000 Francs**

*** Total rénumération SEMAFF Toutes Taxes Comprises: 223 380 Francs**

ANNEXE N°4

DETAIL DE LA REMUNERATION SEMAFF

COORDINATION ET ANIMATION DE L'OPAH / PST DU CENTRE VILLE

* Mission de coordination (sur 12 mois) :

- Coût du Directeur

7.800 x 12 jours = 93 600 Frs

- Coût du Chargé d'Opérations

5 000 x 60 jours = 300 000 Frs

- Frais divers

5.000 Frs

* Rémunération SEMAFF hors Taxes: 398 600 Francs

* Total rémunération SEMAFF Toutes Taxes Comprises: 436 467 Francs



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 17 DECEMBRE 1998

Ville de Fort-de-France

PROCES - VERBAL

★ ★ ★

PRÉSIDENCE : MONSIEUR AIME CESAIRE, MAIRE-DEPUTE-HONORAIRE

SECRÉTAIRE : MONSIEUR FRANTZ FRANCIL

L'an mil neuf cent quatre vingt dix-huit et le mardi dix sept décembre à seize heures, le Conseil Municipal de Fort-de-France, convoqué par lettre individuelle adressée au domicile de chacun de ses membres le dix décembre, s'est réuni à la Mairie (Centre Administratif) dans la salle affectée à ses délibérations sous la présidence de Monsieur Aimé CESAIRE, Maire-Député-Honoraire.

*Nombre de conseillers présents : 35 sur 53 en exercice.
3 procurations*

Sont présents : MM. Aimé CESAIRE, Maire-Député Honoraire - Pierre ALIKER, 1^{er} adjoint - Auguste ACELOR, 4^e adjoint - Mmes Simone VATON, 6^e adjoint - Marie-Louise LAURENT, 8^e adjoint - MM. Yves MAXIME, 10^e adjoint - Alex CYPRIA, 11^e adjoint - Claude CAYOL, 12^e adjoint - Jean ECANVIL, 13^e adjoint - Judes LARGEN, 14^e adjoint - Henri FIDAT - Pierre CELMA - Charles-Henri MICHAUX - Henri GERVINET - MM. Nestor MIJERE - Frantz FRANCIL - Antoine LAUROL - Victor TISSERAND - Joseph BALTIDE - Antoine VEDERINE - Calixte THEOBALD - Yvon PACQUIT - Raphaël VETURY - Jean POIDEVAIN - Alex CESAR - Mme Marie-Rose CABASSET - MM. Léon ARNOLIN - Jean-Claude DERVAIN - Jean-Michel JEAN-BAPTISTE - Florentin WELTER - Francis CAROLE - Daniel DONAT - Mme Eliane ROBINOT - MM. Jean CRUSOL - Alain CONCY, Conseillers Municipaux.

Sont absents : MM. Camille DARSIERES, 2^e adjoint - Claude LISE, 3^e adjoint - Kléber GAMESS, 5^e adjoint - Félix CORDEMY, 7^e adjoint (procuration au Dr ALIKER) - Raymond SAINT-LOUIS-AUGUSTIN, 9^e adjoint, excusé - Léon ZAMI, 15^e adjoint - Jean-Claude DUVERGER - Mme Nicole ZARE, excusée - MM. Daniel VALERIUS - Victor CRATER - Mme Marie-Elise NEBON - MM. Rodrigue CATORC, (procuration à M. CYPRIA) - Appolinaire VULPIN, (procuration à M. CRATER) - Emmanuel LOUISE-ALEXANDRINE - Patrick DORE - Michel CHALONO - Mme George SERVIER - M. André MONTREDON, Conseillers Municipaux.

Le Conseil Municipal désigne comme Secrétaire Monsieur Frantz FRANCIL, Conseiller Municipal, qui déclare accepter ces fonctions.

Lecture est donnée du Procès-Verbal de la séance du huit décembre mil neuf cent quatre vingt dix huit lequel est adopté par le Conseil Municipal.

OPERATIONS D'URBANISME

REVITALISATION ET AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE DE FORT DE FRANCE

APPROBATION D'UNE CONVENTION D'ACTIONS GLOBALES D'AMENAGEMENT ENTRE LA VILLE ET LA S.E.M.A.F.F.

Le Maire rappelle que la ville de Fort-de-France a élaboré un projet de ville reflétant les besoins de la ville et ses perspectives pour l'avenir. En collaboration avec l'Etat, la signature du Contrat de Ville le 07 octobre 1994 est une première étape dans la réalisation du projet de ville.

Le Maire rappelle que la revitalisation du centre ville est un pôle prioritaire pour le développement de Fort-de-France et qu'une convention de mandat entre la ville et la SEMAFF a permis de réaliser les premières études pour un plan directeur d'urbanisme du centre ville.

Au stade actuel de l'évolution du projet, le Maire propose qu'une convention d'actions globales d'aménagement soit signée entre la ville de Fort-de-France et la SEMAFF afin de poursuivre les actions déjà entreprises.

Il soumet au Conseil Municipal la convention qui reprend les principales phases des actions d'aménagements prévues pour la revitalisation du Centre Ville autour des thèmes suivants :

- . la réhabilitation du patrimoine vacant et sa mise en valeur locative
- . la mise en oeuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- . la résorption de l'habitat insalubre
- . la restauration immobilière et la mise en place de projets expérimentaux
- . le réaménagement de certains secteurs de forte potentialité et l'aménagement urbain
- . le développement du tissu commercial et artisanal
- . la réalisation d'acquisitions foncières d'opportunité
- . la mise en oeuvre du Plan Directeur d'Aménagement

Il demande d'approuver la convention d'actions globales d'aménagement (CAGA) et de solliciter de la ville une subvention pour la réalisation de ces études et des travaux envisagés.

Le montant prévisionnel et provisoire du coût de cette CAGA pour les études de réalisation pour l'aménagement du centre ville a été évalué à 2 242 800 Francs H.T. Les actions d'aménagement seront validées par avenant de réalisation à la convention.

Le Maire propose au Conseil Municipal de solliciter de l'Etat, de la Région, du Département, de la Communauté Européenne et de la Caisse des Dépôts et Consignations une participation financière à cette opération.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide à 37 voix pour et 1 abstention :

1/ d'approuver la convention d'actions globales d'aménagement (CAGA)

2/ de solliciter de la ville une subvention pour la réalisation des études et des travaux envisagés, ainsi que sa participation au plan de financement.

3/ de donner mandat au Maire pour signer tous les actes passés au nom et pour le compte de la commune, nécessaires au bon déroulement de l'opération.

4/ de solliciter auprès de l'Etat, du Conseil Général, du Conseil Régional, de la Communauté Européenne et de la Caisse des Dépôts et Consignations une participation au plan de financement de ce projet.

5/ que les subventions sollicitées seront directement versées à la S.E.M.A.F.F., concessionnaire de l'opération.

6/ que la S.E.M.A.F.F. devra mettre tout en oeuvre pour l'exécution de ce projet.

.....

Pour extrait certifié conforme,

DÉLIBÉRATION

Reçue à la Préfecture le : 15 JAN. 1999

Publiée le : 15 JAN. 1999

Pour le Maire et par délégation
Le Secrétaire Général Adjoint



Le Maire,

