COMMUNE DE VIGNOC (35)

ZAC MULTISITES

CONCESSION D'AMENAGEMENT

(Articles L-300-4 et s. et R.300-4 et s. du code de l'urbanisme)

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

TITRE I : MODALITES GENERALES 6

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION 6
ARTICLE 2 – MISSIONS GENERALES DE L'AMENAGEUR 6
ARTICLE 3 – OPERATIONS DE CONSTRUCTION 9
ARTICLE 4 – MODALITES DE REALISATION DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR 10
ARTICLE 5 – MISSION DE LA COMMUNE 10
ARTICLE 6 – OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT 11
ARTICLE 7 – CONTENTIEUX ET INDEMNITES AUX TIERS 12
ARTICLE 8 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 12

TITRE II : MISSIONS CONFIEES AUX TIERS 13

ARTICLE 9 – CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES 13
ARTICLE 10- MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDES, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX 13

TITRE III : ACQUISITIONS FONCIERES ET MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES 14

ARTICLE 11 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE 14
ARTICLE 12 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES 14
ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES 16

TITRE IV : REALISATION, REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS 18

ARTICLE 14 – REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS 18
ARTICLE 15 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION 18
ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPERATION 18
ARTICLE 17 – RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA COMMUNE PAR TRANCHES FONCTIONNELLES 19
ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES OUVRAGES 20

TITRE V : DISPOSITIONS FINANCIERES APPLICABLES EN COURS DE CONTRAT 21

ARTICLE 19 – PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION 21
ARTICLE 20 – MODALITES DE DETERMINATION DES PARTICIPATIONS 22
ARTICLE 21– GARANTIES 23
ARTICLE 22 – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR 24
ARTICLE 23 – COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 24

DH 4

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

TITRE VI : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT....27

ARTICLE 24 – HYPOTHESES DE CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION 27
ARTICLE 25 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT....30
ARTICLE 26 – CLOTURE DE L'OPERATION 32
ARTICLE 27 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT....32
ARTICLE 28 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS 34

TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES 35

ARTICLE 29 – INTERETS MORATOIRES 35
ARTICLE 30 – PENALITES 35
ARTICLE 31 – ASSURANCES 35
ARTICLE 32 – PROPRIETE DES DOCUMENTS....36
ARTICLE 33 – COMMUNICATION....36
ARTICLE 34 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 36
ARTICLE 35 – AUTRES MODIFICATIONS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 36
ARTICLE 36 – LITIGES 37
ARTICLE 37 – REPRESENTATION DE LA COMMUNE ET INSTANCES DE SUIVI DE L'OPERATION 37
ARTICLE 38 – GESTION DES EVENTUELS RECOURS AFFECTANT LA CONCESSION ET SON OBJET PIECES ANNEXEES 38

DH G

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE D'UNE PART :

La **Commune de VIGNOC,** dont le siège est situé Mairie, 12 rue des Ecoles à VIGNOC (35630), représentée par son Maire en exercice, Monsieur Daniel HOUITTE, dûment habilité par délibération du 13 novembre 2025,

Ci-après dénommée « la commune » ou « le concédant » ou « l'autorité concédante »

ET D'AUTRE PART :

La **société GROUPE LAUNAY**, SA inscrite au RCS de Rennes sous le numéro 407 756 980, dont le siège social est situé 28 rue du Chêne Germain 35517 CESSON-SEVIGNE,
Représentée par son Président du Directoire, Monsieur Franck LAUNAY,

Ci-après dénommée « l'aménageur » ou « le concessionnaire ».

DH

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

PREAMBULE

Par une délibération du 2 juin 2022, le conseil municipal de VIGNOC a lancé les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites sur les secteurs du bourg et du Haut Vaugreux.

Par une délibération du 6 février 2025, le conseil municipal a arrêté le bilan de concertation.

Par une délibération du 05 juin 2025, le conseil municipal a décidé la création de la ZAC multisites.

La ZAC couvre une superficie de 6,9 hectares environ, en renouvellement urbain sur les secteurs des Camélias et de la Villouyère, et en extension au sud de l'agglomération sur le secteur du Haut Vaugreux.

Le portage de cette opération suppose des compétences et l'engagement de moyens importants.

Le Conseil municipal, par une délibération du 05 juin 2025, a donc décidé, en application de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, que l'aménagement et l'équipement de la ZAC seraient réalisés dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Au terme de la consultation, et par délibération du 13 novembre 2025, le Conseil municipal a désigné le concessionnaire de la ZAC multisites.

La présente concession a pour objet de fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions.

L'étude et l'aménagement de cette zone seront réalisés sous le contrôle de la commune par un partenariat étroit avec l'aménageur durant toute la mise en œuvre de l'opération.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

D H G

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

TITRE I : MODALITES GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

La ZAC multisites couvre une superficie de 6,9 hectares environ située sur les trois secteurs des Camélias, de la Villouyère et du Haut Vaugreux.

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté figure dans le dossier de création.

Sa réalisation doit permettre, dans les conditions prévues par le dossier de création et le futur dossier de réalisation de l'opération qui fera l'objet d'une approbation par le conseil municipal, la mise en œuvre de la programmation prévisionnelle suivante, conformément à l'offre remise par le concessionnaire lors de la consultation aménageur :

Environ 223 logements, dont environ :

- 82 logements individuels libre
- 43 logements individuels denses
- 34 logements collectifs libres
- 64 logements collectifs en locatif social

Les premiers travaux d'aménagement sont prévus, sous réserve de la levée de toutes les contraintes foncières, techniques et administratives, courant 2027, conformément à l'**Annexe 3** (planning prévisionnel de réalisation).

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

En outre, il est prévu, au titre du programme des équipements publics de la ZAC, la réalisation d'ouvrages publics de superstructures et d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage du concédant avec participation financière du concessionnaire.

Au total, le projet prévoit la réalisation d'environ 23 000 m^2 de surfaces de planchers pour le logement.

De manière plus générale, les bases de l'opération d'aménagement de la ZAC sont définies par le dossier de création approuvé par le conseil municipal de VIGNOC.

La présente concession comporte 5 annexes auxquelles les parties confèrent valeur contractuelle. Il est également convenu que l'offre finale de la société Groupe Launay, dont l'exemplaire détenu par la commune pour l'avoir reçu sur la plateforme MEGALIS le 17 octobre 2025 fait seul foi, acquière valeur contractuelle par l'effet du présent contrat. En cas de discordance, le corps du présent contrat prévaudra sur les annexes et documents auxquels il fait renvoie.

ARTICLE 2 – MISSIONS GENERALES DE L'AMENAGEUR

En application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, la Commune confie à l'Aménageur l'aménagement et l'équipement de la ZAC multisites, dans les conditions fixées par la présente convention.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL2025658-DE

DH 4

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

L'aménageur assume les risques de l'opération d'aménagement et tire sa rémunération des résultats de celle-ci. Il s'en déduit notamment que, sous réserve de l'éventuelle responsabilité de la commune au titre tant de ses engagements prévus par la présente convention que de la légalité des actes administratifs qui relèvent de sa compétence, et sans préjudice de la mise en œuvre des clauses de rencontre ou avenants prévus par la présente convention, l'aménageur s'engage à supporter les aléas inhérents à l'opération, y compris ceux relatifs aux évolutions législatives ou réglementaires ou aux autorisations délivrées par les services et autorités de l'Etat.

L'aménageur accomplira sa mission en accord avec la commune et en concertation avec les administrations concernées.

Le plan de périmètre de la ZAC et son programme prévisionnel des constructions figurent au dossier de création.

Le dossier de création, bien que non annexé mais que les parties déclarent bien connaître, constitue le document de base pour l'application de la présente convention. A ce titre, il constitue une pièce contractuelle au même titre que la présente convention. Il sera complété par le dossier de réalisation qui sera approuvé par le conseil municipal de VIGNOC.

Au stade d'avancement actuel des études, il est prévu que l'aménagement sera réalisé en 4 tranches opérationnelles, chacune comprenant les équipements de toute nature nécessaires aux constructions. Le plan de phasage prévisionnel de la ZAC figure en annexe (Annexe 3). Il est entendu que toutes contraintes notamment techniques ou commerciales pourraient obliger l'aménageur et la Commune à l'adapter.
D'une manière générale, l'aménageur s'engage à conduire l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération. Il assure le suivi administratif, technique, juridique et financier de l'opération. Il assure entre autres la passation et le suivi des contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre.

Il fournit en tout temps une complète information à la commune des conditions de déroulement de l'opération. L'aménageur s'engage à participer à toute réunion demandée par la commune, ayant pour objet l'examen des problèmes concernant l'opération envisagée, l'information du Conseil Municipal et du public.

L'aménageur s'engage plus précisément à remplir les missions suivantes :

2.1 Etudes de réalisation

Conduire les études de réalisation de la ZAC en vue de l'approbation du dossier de réalisation par le Conseil Municipal, ainsi plus généralement que toutes les études nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

2.2 Financement de l'opération

- Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.

DH 4

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

2.3 Foncier

- Acquérir les propriétés nécessaires à la réalisation du projet et comprises dans le périmètre de la ZAC, selon le programme préalablement défini, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation

- Le cas échéant, prendre à bail emphytéotique ou à construction les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone

- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en l'application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ;

- Gérer les biens acquis ;

- Mettre en état les sols, ce qui inclut notamment les frais induits par d'éventuelles pollutions, la réalisation des investigations archéologiques, les terrassements généraux ;

- Démolir les bâtiments existants après autorisation, si nécessaire ;

- Le cas échéant, après avoir libéré des bâtiments ou terrains de leurs occupants, assurer le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi.

2.4 Cahiers des charges

- Elaborer les cahiers des charges de cession de terrains, assortis du cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

2.5 Programme des équipements publics - Travaux

- Réaliser, conformément au programme des équipements publics de l'opération qui sera approuvé, les équipements de voiries et réseaux divers d'infrastructures dont la maîtrise d'ouvrage est attribuée à l'aménageur, destinés à être remis à la commune, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

2.6 Etudes et prestations complémentaires

- Procéder, en accord avec la commune, à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;

- Participer aux études relatives à toute modification ou révision du document d'urbanisme réglementaire de Vignoc concernant l'opération.

DH 4

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

2.7 Suivi comptable

- Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; qui pourront être communiqués à la commune sur simple demande.
- Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.

2.8 Information, concertation, communication

- Assurer l'information et la concertation autour de l'opération ;
- Concevoir tout support de communication nécessaire à la bonne information sur le projet à toutes les étapes de sa réalisation, y compris pendant les phases d'étude : fascicule, exposition ...

2.9 Commercialisation

- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles
- Céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ;
- Préparer et signer tous actes nécessaires.

2.10 Clôture de l'opération

- Assurer la clôture de l'opération.

ARTICLE 3 – OPERATIONS DE CONSTRUCTION

La présente concession repose sur la possibilité pour l'aménageur de commercialiser des terrains permettant la construction d'environ 223 logements répartis sur la globalité du périmètre de ZAC approuvé comme suit :

- Environ 82 logements libres individuels représentant environ et a minima 26 270 m^2 de surfaces cessibles ;
- Environ 43 logements libres individuels denses représentant environ et a minima 9700 m^2 de surfaces cessibles ;
- Environ 34 logements collectifs et/ou semi-collectifs libres ;
- Environ 64 logements locatifs sociaux collectifs et/ou semi-collectifs PLUS/PLAI.

Il est entendu que l'équilibre du programme global de constructions exposé ci-avant repose sur la condition déterminante consistant en une offre sociale de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI ne dépassant pas 20% du nombre total des logements sur le secteur du Haut Vaugreux, et développant une surface cessible représentant au moins 66% du périmètre urbanisable dudit secteur (exclusion faite de l'emprise de la haie d'arbres existante).

D H

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

Si cette part venait à évoluer à la hausse, notamment du fait de la modification des orientations définies par les documents de planification applicables au territoire, les parties conviennent de réexaminer les conditions de l'équilibre de l'opération et, le cas échéant, de procéder par voie d'avenant conclu dans les conditions prévues à l'article 35. Cette disposition s'applique également si les obligations de densité applicables au territoire, et au secteur de la ZAC Multisites en particulier, venaient à évoluer.

L'aménageur pourra céder les terrains, en partie ou en totalité, à des constructeurs, agréés par la commune, notamment par vente ou par bail à construction à l'exclusion des terrains à céder à la commune.

ARTICLE 4 – MODALITES DE REALISATION DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exerce ses missions dans le respect des objectifs définis par la commune.

Il s'engage à respecter les engagements qu'il a pris dans le cadre des propositions qu'il a faites au cours de la procédure de consultation d'aménageurs. A ce titre, sous réserve de la priorité des clauses du présent contrat, ont valeur contractuelle les documents suivants, dont seul l'exemplaire remis à la commune par le concessionnaire fait foi : le dossier de candidature, le dossier de proposition, le document-support remis en audition, les réponses écrites remises après audition par le concessionnaire.

En cas de contradiction entre lesdits documents, la priorité sera accordée au plus récent.

Afin de s'assurer de l'adéquation de l'aménagement avec les objectifs de la commune, celle-ci se réserve la possibilité de prendre connaissance, préalablement à toute exécution, des projets de pièces contractuelles, documents, et des conditions d'exécution de l'aménagement de la ZAC afin d'en demander le cas échéant validation préalable.

A cet égard, la commune pourra notamment porter son intérêt sur les conditions de commercialisation, de cession, concession et location des terrains, conditions de réalisation des programmes.

L'aménageur s'engage à réaliser l'aménagement et l'équipement de la zone sur la base du phasage prévisionnel de réalisation, découpé par tranches ou secteurs, et lié à un échéancier de réalisation, résultant de l'article 2 de la présente concession, et actualisé avec l'accord de la commune.

ARTICLE 5 – MISSION DE LA COMMUNE

La commune dispose d'un pouvoir général de contrôle sur l'exécution par le concessionnaire de l'opération d'aménagement, qu'elle exerce dans les conditions prévues par le présent contrat et dans le respect des prérogatives du concessionnaire, en particulier celles attachées à sa qualité de maître d'ouvrage.

La commune s'engage à recueillir l'accord des collectivités compétentes ou des gestionnaires sur les principes de réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération et sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine, telles que définies à l'article 17.

DH G

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

La commune s'engage, pour sa part, à réaliser ou à faire réaliser les différents projets dont elle doit assurer la maîtrise d'ouvrage au titre du programme des équipements publics de la ZAC, et à soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.

Elle s'engage à céder à l'aménageur les terrains dont elle est ou, le cas échéant, deviendra propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Elle s'engage à céder au concessionnaire la part des études urbaines, environnementales et techniques qu'elle a réalisées préalablement et qui sont nécessaires à l'accomplissement de ses missions, tel que précisé à l'article 19.1, et plus généralement toutes informations et documents utiles à l'exécution par le concessionnaire de ses missions.

La commune s'engage à prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée, le paiement total des sommes dues effectué, et les missions du concessionnaire effectuées.

La commune autorise l'aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements publics de l'opération.

ARTICLE 6 – OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Des travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission de l'aménageur, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, pourront être, le cas échéant, confiés à l'aménageur par la commune ou un tiers dans les conditions prévues par le droit en vigueur à la condition qu'ils soient en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

L'aménageur doit obtenir l'autorisation de la commune chaque fois qu'il effectue, pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

Le financement des opérations particulières faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire de l'aménageur y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération objet du présent contrat et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

DH

ARTICLE 7 – CONTENTIEUX ET INDEMNITES AUX TIERS

L'aménageur suit l'ensemble des contentieux liés directement à l'exercice de ses missions et tient la commune régulièrement informée de la survenance de tout contentieux, en particulier pour les contentieux susceptibles de remettre en cause la réalisation de l'opération qui lui est confiée au titre de la présente concession.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet du présent contrat. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 25 ci-après.

Toutefois, dans le cas d'une faute caractérisée de l'aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 30.

ARTICLE 8 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La durée de la concession d'aménagement est fixée à 12 ans à compter du jour de sa prise d'effet selon les modalités indiquées à l'alinéa qui suit.

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'aménageur de sa notification.

La Commune s'oblige à informer l'aménageur de l'envoi de la présente convention au contrôle de légalité de la préfecture.

La convention pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions mentionnées ci-dessus.

L'achèvement de l'opération est constaté lorsque l'aménageur aura réalisé ou fait réaliser l'ensemble des obligations définies à l'article 2 de la présente concession, et que la commune aura réalisé ou fait réalisé les missions définies à l'article 5 de la présente concession. L'aménageur adressera à la commune un état récapitulatif, précisant la réalisation de ses obligations, accompagné des justificatifs correspondants. A la suite de quoi, l'aménageur établira le bilan de clôture de l'opération tel qu'il est précisé à l'article 26 de la présente concession.

Au cas où l'ensemble des missions de la commune et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la concession d'aménagement, celle-ci expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

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

DH

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

TITRE II : MISSIONS CONFIEES AUX TIERS

ARTICLE 9 – CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, l'aménageur peut, en accord avec la commune, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

L'aménageur peut faire exécuter la mission relative à la direction des travaux par son propre service technique.
L'aménageur peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières, en accord avec la commune.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus est à la charge de l'opération.

ARTICLE 10 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDES, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX

Lorsque l'aménageur fait le choix de confier l'exécution de travaux, d'études ou de missions de maîtrise d'œuvre à des tiers, les contrats sont passés dans les conditions fixées par les articles L.300-5-1 et R.300-12 du code de l'urbanisme.

Avant passation des contrats, la collectivité concédante sera pleinement associée à l'analyse des offres et au choix des prestataires de service ou d'entreprises, pour avis consultatif.

Pour l'étude et l'exécution des contrats conclus avec des tiers pour la réalisation de l'opération, le concessionnaire s'engage à préserver au maximum les intérêts de l'opération.

Le concessionnaire mettra en œuvre pour la passation de ses marchés les modalités de publicité et de mise en concurrence le cas échéant applicables, et définira une procédure interne à cet effet, garante du respect de ses obligations et d'une bonne gestion financière.

Conformément à l'article R.300-13 du code de l'urbanisme, l'aménageur informera la commune, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions de l'article R. 300-12, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

Sur demande de la commune, et dans un délai de 10 jours, l'aménageur s'oblige à lui communiquer la copie desdits marchés.

D H 4

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

TITRE III : ACQUISITIONS FONCIERES ET MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES

ARTICLE 11 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

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

Ce plan doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics.

ARTICLE 12 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

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

Il privilégiera la voie amiable étant précisé que les acquisitions foncières devront s'effectuer dans le respect des équilibres du bilan financier prévisionnel annexé au présent contrat (**annexe 4**).

12.1 Acquisitions amiables

Les prix des acquisitions ou des prises à bail et les montants des indemnités seront fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux textes en vigueur. Lorsque les prix sont supérieurs au montant des estimations établies par les services des Domaines, il ne pourra être procédé aux acquisitions ou locations qu'après accord de la Commune.

Les immeubles le cas échéant acquis par la commune sont cédés de gré à gré à l'aménageur. Le prix de cession est au moins égal au prix d'acquisition, majoré éventuellement des frais exposés et dûment justifiés par la commune, sauf dispositions contraires prévues au dossier de réalisation de la ZAC.

Les acquisitions foncières n'interviendront qu'à partir du caractère définitif des délibérations respectives de désignation du concessionnaire, d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, du programme des équipements publics de la zone, et du document d'urbanisme permettant la réalisation du projet.

Toutefois, l'aménageur pourra régulariser des avant-contrats à compter du caractère définitif de la délibération de sa désignation en qualité de concessionnaire.

L'aménageur est tenu d'informer sans délai la commune d'un éventuel constat d'échec d'une négociation amiable, malgré ses meilleurs efforts pour aboutir.

D # 1

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

12.2 Droit de préemption

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'aménageur pourra se voir confier par délégation l'exercice du droit de préemption dans les conditions fixées par les articles L. 211-1 et suivants et L.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur du périmètre de la zone objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et immeubles bâtis acquis dans le périmètre de la ZAC par la commune en vertu du droit de préemption sont cédés de gré à gré à l'aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés et dûment justifiés par la commune.

12.3 Expropriation

Dans l'hypothèse d'un constat d'échec d'acquérir les terrains et les immeubles bâtis conformément à l'article 2 de la présente concession, la commune s'engage à solliciter la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération au bénéfice de la commune et/ou l'aménageur.

L'aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

La commune et/ou l'aménageur s'engage(nt) à solliciter dans les délais les plus adaptés, les ordonnances d'expropriation en application d'une déclaration d'utilité publique pour les immeubles que l'aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les biens et droits acquis par la Commune selon la procédure d'expropriation sont cédés de gré à gré à l'aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés et dûment justifiés par la Commune.

12.4 Relogement des occupants

Sans objet

12.5 Information de la commune

Chaque année, l'aménageur informe la commune des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été effectuées.

Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

12.6 Conventions de participation

S'il y a lieu d'établir des contrats de participation entre la commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminé dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera fixé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2 du présent contrat, l'aménageur sera chargé de préparer et négocier lesdites conventions de participation.

La commune s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation à l'aménageur.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

DH

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L.311-5 du Code l'Urbanisme, avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'aménageur en accord avec le concédant.

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain visé à l'article 13.3, ainsi que celles de son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales.

12.7 Droit de délaissement

Dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la ZAC, la collectivité peut être mise en demeure d'acquérir des terrains.

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de !'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, !'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés et dûment justifiés par la Collectivité concédante.

ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

13.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit 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. Chaque année, l'aménageur informe la commune des cessions effectuées pendant l'exercice

13.2 Avant chaque lancement commercial, la commune et l'aménageur définissent d'un commun accord les modalités de consultation et les critères de sélection et de désignation des attributaires de biens immobiliers. L'aménageur s'engage ensuite à les respecter.

Il sera, par ailleurs, tenu de notifier à la commune, de manière régulière, les noms et qualités des attributaires, la nature du programme ou de l'activité projetée, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le Maire de la commune ou son délégué.

Par ailleurs, la commune pourra demander à l'aménageur copie des compromis de vente, contrats de location ou actes de vente.

DH

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

13.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'aménageur et comprend trois titres

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

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

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

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, 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 l'aménageur. 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 par la commune à l'occasion de chaque tranche opérationnelle en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

13.4 Toute éventuelle prise de possession d'un terrain cessible par son attributaire préalablement au paiement de l'intégralité du prix et à la signature de l'acte valant transfert de propriété ou du droit d'usage dudit terrain sera soumise à l'accord de la commune.

L'aménageur devra, dans ce cas, avoir préalablement obtenu un accord contractuel du preneur sur :

- Son renoncement à tout recours ou indemnité en cas de non-conclusion de la vente ou location du terrain,
- La remise en état initial du terrain à ses seuls frais, ou la remise à l'aménageur sans aucun dédommagement des aménagements réalisés sur le terrain, le choix entre ces deux options, ou leur panachage, étant laissé à l'aménageur, en fonction de l'intérêt de l'opération.

13.5 Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, l'aménageur acquiert des parcelles situées en tout ou partie à l'extérieur du périmètre de ZAC dont il ne souhaite pas conserver la propriété, ces terrains seront cédés en priorité à la commune, sauf accord de la commune pour qu'ils soient cédés à un tiers. Le prix de cession à la commune ne peut excéder le prix d'acquisition majoré des frais exposés et dûment justifiés par l'aménageur.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

D H

TITRE IV : REALISATION, REMISE ETENTRETIEN DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 14 – REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Comme il est prévu à l'article 2.5, l'aménageur prendra à sa charge la réalisation :

- des équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants ;
- de tous les autres équipements propres à la ZAC, c'est-à-dire correspondant aux besoins exclusifs des futurs habitants et usagers de la ZAC, à l'exception de ceux induits par la ZAC et soumis à participations.

La liste de ces équipements et l'échéancier prévisionnel des travaux figureront au dossier de réalisation.

Conformément aux dispositions de l'article 1635 quater D du code général des impôts, les constructions qui seront édifiées dans le périmètre de la ZAC ne seront pas assujetties à la taxe d'aménagement.

ARTICLE 15 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

15.1 Les équipements d'infrastructure prévus aux articles 2.5 et 14 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la commune.
Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la commune.

15.2 Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution, d'organisation et de planification des travaux présentés par l'aménageur doivent être acceptés par la commune.
Dans l'éventualité ou d'autres collectivités devraient valider les projets, il reviendra à la collectivité concédante d'obtenir l'accord de ces dernières dans des délais prenant en compte les formalités à remplir par ces collectivités et les délais de transmission entre la commune et ses interlocuteurs.

15.3 Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le Maire de la commune ou son délégué ne formule pas d'observation dans un délai de deux mois maximum à compter de leur réception au siège du concédant.
Toute modification substantielle desdits avant-projets ou projets d'exécution sera soumise au même régime de consultation du concédant.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUXOBJETS DE L'OPERATION

L'aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.
Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages à réaliser dans le cadre de la concession et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

La commune sera systématiquement convoquée à toutes les réunions de chantier.

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

Ces interventions et demandes de communications de la commune ont pour seul objectif de vérifier la conformité des travaux par rapport aux projets d'exécution et aux obligations contractuelles de l'aménageur.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe la commune, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages seraient remis.

La commune pourra se faire assister de tout expert ou de toute personne qualifiée de son choix. Les frais engagés par la commune à ce titre et ceux relatifs aux éventuels essais et contrôles des travaux et ouvrages sollicités par la commune, sont à la charge de l'aménageur et inscrits en dépense au compte d'exploitation prévu à l'article 23.

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

A cet effet, avant les opérations préalables à la réception des ouvrages, l'aménageur organisera une visite des prestations à réceptionner à laquelle seront invités la commune, les entreprises concernées, le coordonnateur SPS, le maître d'œuvre chargé du suivi du chantier, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages seraient remis.

Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui reprendra les observations formulées notamment par la commune.

L'aménageur s'assurera ensuite de la bonne mise en œuvre des opérations préalables à cette réception et de la prise en compte effective des observations précédemment présentées et figurant au procès- verbal.

Les marchés conclus par l'aménageur seront rendus compatibles avec les dispositions du présent article concernant la visite devant intervenir avant les opérations préalables à la réception pour permettre au concédant de formuler ses observations.

Le présent traité vaut autorisation d'occupation temporaire du domaine public par l'aménageur, pour la durée de la concession et dans le périmètre de la ZAC.

ARTICLE 17 – RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA COMMUNE PAR TRANCHES FONCTIONNELLES

17.1 La commune est tenue de reprendre les ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent à la commune au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit.

D H G

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

17.2 Dès l'achèvement d'une tranche fonctionnelle, l'aménageur doit proposer à la commune la remise de cette tranche, qui constatera le retour sans cependant l'opérer.

Une tranche fonctionnelle est achevée au sens du présent article, dès que la totalité des voies, réseaux, et espaces publics de la tranche, y compris les finitions de surface, sont en état d'être ouverts au public et mis en exploitation, c'est-à-dire réceptionnés sans réserve.

La notification à la commune de la décision de réception définitive en l'absence de réserve, ou du constat de levée des réserves vaudra, sans autre formalité que les dispositions arrêtées par la présente concession, remise et prise de possession immédiate par la commune des équipements réalisés et transfert des responsabilités, la commune assurant à compter de cette date, leur entretien et leur gestion et ce, dans l'attente de la régularisation du transfert de propriété par acte notarié.

En présence de réserves, la prise de possession ne deviendra effective qu'après la levée de celles-ci, dûment constatée par un nouveau procès-verbal contradictoire notifié à la Commune.

L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la commune ou, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. L'acte notarié constatant le transfert de propriété interviendra dans un délai maximum de trois mois à compter :

- Soit de la réception définitive prononcée sans réserve ;
- Soit du constat de levée des réserves.

La commune ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination et ne peut formuler des réserves qu'il lui était loisible de signaler préalablement à la réception dans les conditions prévues à l'article 16, à l'exception des cas où l'aménageur ne l'aurait pas mis à même de formuler ses observations avant les opérations de réception conformément à l'article 16.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'aménageur fournit à la commune et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés {dossier des ouvrages exécutés - 0.0.E.), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle {dossier d'interventions ultérieures sur les ouvrages - D.1.U.O.), sous support papier et informatique compatible avec les moyens de la commune.

ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date de prise de possession par la commune des ouvrages réalisés en application du présent contrat dans les conditions prévues à l'article 17, l'aménageur a l'obligation de les entretenir en bon état, aux frais de l'opération.

Postérieurement à cette date, l'entretien incombera au concédant, la dépense correspondante ne sera pas portée aux frais de l'opération d'aménagement.

D H G

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

TITRE V : DISPOSITIONS FINANCIERES APPLICABLES EN COURS DE CONTRAT

ARTICLE 19- PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

19.1 L'ensemble des charges exposées par l'aménageur pour l'exécution de sa mission est porté au bilan de la ZAC en dépenses.
Le montant des dépenses préalablement inscrites dans les comptes de la commune au titre des études pré-opérationnelles rattachables, soit au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, soit plus généralement à la mise en œuvre du projet, sera remboursé par l'aménageur à la commune, déduction faite des éventuelles subventions perçues par la commune, sous un délai de 30 jours à compter de la réception du titre de recette correspondant.
Le montant de ces dépenses déclaré par la Commune est de 79 000 € TTC.

19.2 Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération objet du présent contrat sont couvertes notamment par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers et, le cas échéant, les subventions des personnes publiques et la participation du concédant.
Aucune participation du concédant n'étant prévue par le présent traité, ni aucune subvention publique, tout financement complémentaire de ce type envisagé après la signature des présentes devra donner lieu à la conclusion d'un avenant dans les conditions prévues à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

19.3 L'aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la commune et en accord avec elle.

19.4 L'aménageur gère ou fait gérer distinctement la trésorerie de l'opération au mieux des intérêts de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'aménageur, ou avec les comptes propres de l'aménageur, ou avec un établissement financier, en imputant à l'opération ou en la faisant bénéficier des taux d'intérêts débiteurs ou créditeurs au plus égaux à ceux pratiqués par l'établissement bancaire de l'aménageur.

19.5 L'aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 13 ci-dessus. De même, il reçoit le reversement par la collectivité des participations versées par les constructeurs au titre de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ou le versement direct de ces participations si la convention conclue au titre de l'article L. 311-4 précitée l'a prévu.

D GH

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

19.6 L'aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.
L'aménageur est notamment habilité par la commune à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession d'aménagement.

L'aménageur peut recevoir notamment, avec l'accord préalable de la commune, des subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics ; les conditions de ces subventions sont définies par convention spécifique entre la commune, l'aménageur et lesdites personnes publiques, outre l'avenant au présent traité comme il est dit à l'article 19.2.

19.7 Il n'est pas prévu d'avance remboursable de la commune en cas d'insuffisance temporaire de trésorerie de l'opération.

ARTICLE20 – MODALITES DE DETERMINATION DES PARTICIPATIONS

20.1 Au vu des éléments financiers disponibles à la signature du présent traité de concession, l'équilibre du bilan financier prévisionnel de l'opération **(Annexe 4)** est assuré sans participation financière ou en nature de la commune, ce qui doit rester un objectif de l'aménageur.

20.2 En sus des aménagements et équipements visés à l'article 14 ci-avant et conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme, !'Aménageur participera au financement des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la *ZAC*. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

Un plan de repérage propre à cette catégorie d'équipements sera inséré au dossier de réalisation.
La liste desdits équipements, ainsi que le montant et le taux de la participation seront déterminés dans le cadre de l'avenant prévu à l'article 35.2.

A la signature de la présente concession, et sous réserve des études et du dossier de réalisation à intervenir, le montant des participations financières à la charge de l'aménageur a été envisagé comme suit (basé sur le cahier des charges de la consultation) :

D H S

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

Programme des équipements publics	Coût HT	Participation à la charge de l'aménageur
Aménagement de la route de Gévezé	400 000 €	% €
Bibliothèque	650 000 €	% €
Salle multiactivité	1 500 000 €	% €
7 et 8ème classe – Ecole élémentaire	200 000 €	% €
Terrain de tennis	100 000 €	% €
Restaurant scolaire	500 000 €	% €
TOTAL	**3 350 000 €**	**654 150 € (*)**

(*) hors remboursement prévu à l'article 19.1 pour un montant de 79.000 euros TTC.

Compte tenu de la durée de la concession d'aménagement et d'un commun accord entre les parties, le règlement de la participation mise à la charge de l'aménageur sera échelonné dans le temps et deviendra exigible dans les conditions qui seront déterminées par l'avenant prévu à l'article 35.2.

L'échéancier des faits générateurs des versements ainsi que les conditions d'exigibilité seront précisés par avenant prévu à l'article 35.2 du présent traité de concession, à la suite de l'approbation par le conseil municipal de VIGNOC du dossier de réalisation de la ZAC et du Programme des Equipements publics.

A défaut d'accord par voie d'avenant susvisé, le règlement de la participation deviendra exigible par fractions égales avant la fin de chaque année civile à compter de l'année qui suivra celle au cours de laquelle le dossier de réalisation de la ZAC aura été approuvé par le conseil municipal, sous réserve de la purge des autorisations de ZAC (dossier de réalisation et autorisation environnementale) et de la délibération approuvant la modification du PLUI actant l'ouverture à l'urbanisation du secteur Haut Vaugreux.

L'aménageur s'obligera à acquitter lesdites sommes dans les trente jours de la réception de l'état des sommes à payer.

ARTICLE 21 – GARANTIES

A première demande écrite du concédant et avant les premières cessions de terrains de chaque tranche fonctionnelle de réalisation, l'aménageur devra avoir conclu avec une des personnes morales visées au présent article, une convention garantissant l'achèvement des équipements publics de la ZAC de chacune des tranches.

Ces garanties sont apportées soit par une banque soit par un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, soit par une société de caution mutuelle.

Une copie de ces garanties sera notifiée à la Commune par courrier recommandé avec accusé de réception postal ou remise contre récépissé, par tranche fonctionnelle de réalisation, préalablement aux premières cessions de terrain de chaque tranche.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL2025658-DE

DHY

Ces garanties prennent la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers la commune aux versements des sommes nécessaires à l'achèvement des équipements.

La garantie d'achèvement prévue ci-dessus prend fin, tranche par tranche, à l'achèvement des travaux d'équipements de la tranche considérée après qu'ait été constatée la conformité desdits équipements de ladite tranche avec les documents de la ZAC à l'occasion de la procédure de réception prévue à l'article 16.

Si des réserves sont émises, et à condition qu'elles rendent les équipements impropres à leur utilisation, la garantie continue de produire ses effets pour ce qui concerne ces réserves.

ARTICLE 22 – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Le concessionnaire tire sa rémunération des résultats de l'opération. Il assume en conséquence ses risques financiers.

La rémunération du concessionnaire représente 7,81% des recettes prévisionnelles de l'opération, soit le taux du solde d'exploitation excédentaire tel~~les~~ que prévu~~es~~ audit bilan annexé au présent traité **(annexe 4)**. Pour l'appréciation de l'équilibre économique du présent contrat, les parties conviennent que le taux excédentaire sus visé constitue un élément déterminant.

Est entendu ici comme « solde d'exploitation excédentaire », le solde d'exploitation qui correspond à la différence entre les recettes HT totales et les dépenses HT totales de l'opération.

Par ailleurs, pour l'exécution de l'ensemble des missions prévues au présent contrat, les honoraires perçus par le concessionnaire sont précisés au bilan financier prévisionnel annexé au présent traité et détaillés ci-dessous :

MISSIONS	SECTEUR	HONORAIRES
Frais d'intervention sur le foncier	CB	5 % HT du montant HT des acquisitions à réaliser, hors foncier EPF déjà maîtrisé et y compris aléas
	HV	5 % HT du montant HT des acquisitions à réaliser y compris aléas et indemnités locataires agricoles
Gestion comptable, administrative et juridique	CB	4,5% HT des recettes de cession HT
	HV	3,6% HT des recettes de cession HT
Gestion technique (montage / suivi réalisation)	CB	4,5% HT des recettes de cession HT
	HV	3,6% HT des recettes de cession HT
Commercialisation, administration des ventes, communication et marketing	CB	4,5% HT des recettes de cession HT
	HV	3,6% HT des recettes de cession HT
Elaboration CRAC		Forfait annuel 3 000 €HT
Mission de clôture de l'opération		Forfait 15 000 € HT

CB = Centre Bourg
HV = Haut Vaugreux

ARTICLE 23 – COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

Dans le cadre du partenariat avec la commune, l'aménageur tiendra sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité relatif à l'année n sera adressé au plus tard avant le 1erjuin de l'année n+1 en version définitive (les versions provisoires ayant été validées par la commune selon un modèle établi préalablement en concertation entre la commune et l'aménageur). Il comporte notamment :

- **Le compte d'exploitation prévisionnel actualisé des activités**
  L'aménageur établit chaque année un compte d'exploitation prévisionnel actualisé des activités, objet du présent contrat, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser en fonction des conditions économiques de l'année en cours.

  Le premier compte d'exploitation prévisionnel, intitulé « Modalités prévisionnelles de financement échelonné dans le temps », figurera dans le dossier de réalisation.

DHG

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

Ce compte d'exploitation prévisionnel actualisé comportera notamment :

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, la rémunération de l'aménageur telle que prévue à l'article 22 alinéa 2, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 9, les indemnités prévues à l'article 7, les frais financiers, la participation pour équipements publics.

- En recettes, le prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions éventuelles.

- **Le plan de trésorerie actualisé**
  L'aménageur établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.
  Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des éventuelles avances reçues et, le cas échéant, le montant de la participation due par la commune et l'aménageur au cours de l'exercice ainsi que la ou les dates de son versement.

- **Un tableau des acquisitions et cessions immobilières** réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.

- **Une note de conjoncture** sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, avec documents graphiques (maîtrise foncière, travaux, commercialisation).

- **Le cas échéant, le compte rendu de l'utilisation des subventions** versées par les autres personnes publiques, en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

La commune contrôle les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

En cas de retard dans la remise du compte rendu annuel ou de toute pièce demandée en application de l'alinéa précédent, et après mise en demeure (hors signification au mois d'août) restée infructueuse pendant 15 jours, une pénalité de 200 € par jour de retard pourra être appliquée à l'aménageur, dans les conditions prévues à l'article 30 du présent traité.

En accord avec l'aménageur, la commune peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du compte d'exploitation prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

DH G

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

TITRE VI : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 24 – HYPOTHESES DE CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION

24.1 Résiliation d'un commun accord

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord par les parties.

24.2 Résiliation en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'aménageur

Au cas où l'aménageur ferait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément aux articles L.622-13 et L.641-10 du code du commerce, que sur la décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur de renoncer à la continuation du contrat d'aménagement.

24.3 Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la commune pourra notifier à l'aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement dans un but d'intérêt général, dûment justifié.

Dans les 6 mois qui suivent le préavis, l'aménageur devra transmettre tous les éléments en sa possession nécessaires à la poursuite de l'opération.

La commune devra à l'aménageur, outre le rachat des biens non vendus dans les conditions prévues à l'article 25.2 et l'indemnisation des pertes le cas échéant causées par la mesure de résiliation, une indemnité égale à 5% de la rémunération, telle que définie à l'article 22 alinéa 2, dont l'aménageur se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat. A défaut d'accord entre les parties, et après mise en œuvre de la procédure de résolution des différends prévue à l'article 36, cette indemnité sera évaluée à dire d'expert désigné par la juridiction compétente.

Compte-tenu de la charge supplémentaire liée au transfert du contrat en cours, il sera dû au concessionnaire une indemnité de liquidation équivalente à la rémunération de l'aménageur relative à la clôture de la ZAC, précisée à l'article 2.2 du présent traité.

D H Y

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

24.4 Résiliations pour faute

24.4.1. Résiliation pour non-respect des délais de réalisation des équipements de la ZAC

S'il est apporté, hors les cas de force majeure ou de cause légitime de suspension (notamment en cas d'intempéries au sens de la réglementation des chantiers du bâtiment, de grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs, de redressement ou de liquidation judiciaire d'une ou plusieurs entreprises, de sujétions imprévues au sens de la jurisprudence administrative), du fait de l'aménageur ou d'un tiers intervenant pour son compte, un retard de plus de 9 mois aux travaux de réalisation des équipements publics par rapport à l'échéancier prévisionnel convenu entre les parties pour une tranche, la commune pourra mettre en demeure l'aménageur d'achever les travaux dans un délai fixé par elle tenant compte de la nature et de l'importance des travaux restant à réaliser et ne pouvant être inférieur à 60 jours.

Cette mise en demeure sera adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Au cas où la mise en demeure ne serait pas suivie d'effets, la commune pourra prononcer la résiliation de la concession par lettre recommandée avec avis de réception postal.

24.4.2. Autres cas de résiliation pour faute

La commune peut, de plein droit, de mettre fin à la présente concession, sans préjudice des droits qu'elle pourrait faire valoir par ailleurs, en cas de :

- Fraude ou malversation de la part de l'aménageur ;
- Manquements graves de l'aménageur à l'une des obligations souscrites dans le cadre du présent contrat, ne résultant pas d'un cas de force majeure ou d'un cas d'imprévision ;
- Manquements graves ou transgressions répétées ayant fait l'objet d'une mise en demeure restée infructueuse.

La déchéance est prononcée par la commune après mise en demeure de l'aménageur de remédier aux fautes constatées dans un délai raisonnable que la commune lui impartit, sauf cas de fraude ou de malversation. La déchéance prend effet à compter du jour de sa notification au concessionnaire.

24.5 Clause de rencontre

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, les parties, à la demande de l'aménageur, pourront se rencontrer, pour réexaminer les conditions d'exécution du contrat, voire pour examiner l'opportunité d'une résiliation du contrat, dans les cas suivants :

1. Prescription de fouilles archéologiques résultant de prescriptions préfectorales consécutives au diagnostic archéologique, conduites en application des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'archéologie préventive, dont l'ampleur serait de nature à bouleverser les équilibres financiers de l'opération.

2. Découverte de pollution des sols en application de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, dont l'ampleur, à l'intérieur du périmètre de la ZAC, serait de nature à bouleverser les équilibres financiers de l'opération.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

3. Approbation, par le Conseil municipal d'un dossier de réalisation et/ou d'un programme des équipements publics ou des constructions à édifier dans la ZAC, bouleversant l'économie du projet d'aménagement sous-tendu par la proposition présentée par l'aménageur lors de la procédure de publicité et de mise en concurrence.

4. Evolution significative du coût d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

5. Non-obtention de la déclaration d'utilité publique (DUP) sur tout ou partie du projet d'aménagement, entraînant un bouleversement de l'économie générale de la concession d'aménagement.

6. Présence de contraintes environnementales ou techniques non inventoriées dans les études préalables déjà réalisées dont l'ampleur serait de nature à bouleverser les équilibres financiers de l'opération.

7. Obtention d'une autorisation délivrée au titre de la loi sur l'eau ne permettant pas la réalisation du programme précisé à l'article 1 et sur la base duquel la présente concession a été établie.

8. Recours contentieux contre une ou plusieurs des autorisations administratives et environnementales dont la délivrance est nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, y compris celles relatives au droit du sol, permis de construire, ainsi que contre les actes relatifs aux procédures de préemption et d'expropriation.

9. Remise en cause du PLU ne permettant plus la mise en œuvre opérationnelle du projet tel que défini dans son périmètre au stade du dossier de création, notamment par l'introduction de nouvelles obligations en matière de production de logements sociaux ou encore en matière de densité des constructions sur le périmètre de la ZAC.

10. Remise en cause par l'intermédiaire d'un nouveau PLH de la programmation de l'opération telle qu'envisagée et des recettes prévisionnelles afférentes entrainant un bouleversement de l'économie générale de la concession d'aménagement.

11. Cas de force majeure ou d'imprévision pouvant entrainer des répercussions sur l'équilibre financier de la concession d'aménagement.

La demande de mise en jeu de la clause de rencontre se fera par lettre recommandée avec accusé de réception. La première réunion (hors mois d'août) devra être tenue dans un délai maximum de quinze jours à compter de la réception du courrier recommandé.

Toutes explications et tous documents utiles à l'appréhension de la situation, notamment pour apprécier l'impact économique et financier des sujétions arguées par l'aménageur devront être transmis par celui- ci, dès la notification à la Commune de la mise en jeu de cette clause de rencontre.

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour aboutir à un règlement raisonnable et dans les meilleurs délais des difficultés qui résulteraient des cas visés par la présente clause.

DHG

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

La discussion aboutira :

- soit sur un accord entre les parties donnant lieu à un avenant dès lors que le contrat doit être modifié,
- soit, en l'absence d'accord, sur la poursuite du contrat dans les conditions initiales,
- soit sur une résiliation conventionnelle de la concession d'aménagement,

A défaut d'accord entre les parties et après mise en œuvre de la résolution des différends prévue à l'article 36, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal compétent si elle s'y estime fondée.

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

25.1. A l'expiration à terme de la concession d'aménagement ou dans le cas de cessation anticipée prévu à l'article 24.2

A l'expiration à terme de la concession, ou en cas de cessation anticipée de celle-ci dans les conditions prévues à l'article 24.2, les droits et obligations des parties seront réglés selon les modalités suivantes :

- Les biens éventuellement cédés gratuitement par la commune et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;

- La commune exerce son droit de retour en ce qui concerne les équipements publics ;

- L'ensemble des autres biens de la concession d'aménagement, à savoir l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, demeurent des biens propres de l'aménageur, sauf accord entre les parties pour un rachat par la commune qui dispose d'un droit de préférence. En conséquence, aucune cession, ni aucun acte de disposition ne pourra intervenir au profit d'un tiers sans que la Commune ait été préalablement mise à même, avec le bénéfice d'un délai minimal de deux mois pour se prononcer, d'acquérir lesdits terrains et ouvrages.

  En outre l'aménageur, sur demande expresse de la commune, s'oblige à rétrocéder les terrains et immeubles bâtis acquis pour les besoins de sa mission d'aménagement.

  En cas d'acquisition par la Commune, l'indemnité sera calculée comme il est dit à l'article 25.2.

- La commune conserve la faculté de reprendre, pour l'avenir, l'exécution des contrats liant l'aménageur aux tiers pour l'opération objet de la présente convention.

Les conséquences de l'expiration de la concession d'aménagement non prévues par le présent contrat seront convenues entre les parties. A défaut d'accord entre les parties, le différend sera réglé comme il est dit à l'article 36.

DHG

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

25.2. En cas de cessation anticipée de la concession d'aménagement par résiliation à l'initiative de la Commune ou convenue entre les parties

En cas de cessation anticipée de la concession d'aménagement survenue dans les hypothèses visées aux articles, 24.3 et 24.4, les droits et obligations des parties seront réglés selon les modalités suivantes :

- Les biens éventuellement cédés gratuitement par la commune et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;

- La commune exerce son droit de retour en ce qui concerne les équipements publics ;

- L'aménageur, sur demande expresse de la commune, s'oblige à rétrocéder les terrains et immeubles bâtis acquis pour les besoins de sa mission d'aménagement.

  Dans ce cas, l'aménageur aura droit en contrepartie à une indemnité qui sera calculée de la manière suivante :

  - Si la résiliation de la convention intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix d'achat des terrains à laquelle s'ajouteront le montant des frais d'acquisition majoré du prix de revient (addition des différentes charges ayant permis de valoriser les terrains et immeubles bâtis avant le commencement des travaux : honoraires de l'équipe pluridisciplinaire, coûts des documents d'études, etc...) établis après signature de la présente concession ;
  - Si la résiliation de la convention intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

  Cette plus-value fera l'objet d'une estimation par le service des domaines sur la demande de la commune. A défaut d'accord amiable sur cette base, elle sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut fixée, comme en matière d'expropriation, par la juridiction compétente, saisie par la partie la plus diligente.

- Les parties arrêteront d'un commun accord les conséquences de l'expiration de la concession sur les contrats liant l'aménageur aux tiers, la commune conservant la faculté de reprendre pour l'avenir l'exécution desdits contrats, ainsi que sur les dettes et les créances exigibles à la date d'expiration de la concession.

  Dans les cas de résiliation pour faute visés à l'article 24.4, et à défaut de reprise des contrats, ou de certains d'entre eux, par la commune, l'aménageur assumera seul les conséquences juridiques et financières de l'expiration de la concession d'aménagement sur lesdits contrats.

  Dans les hypothèses de résiliation prévues à l'article 24.3, à défaut d'accord entre les parties, le différend sera réglé comme il est dit à l'article 36.

En cas de cession anticipée de la concession d'aménagement survenue dans l'hypothèse visée à l'article 24.1, l'indemnisation résultera précisément de l'accord convenu entre les parties.

D H G

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

ARTICLE 26 – CLOTURE DE L'OPERATION

Le bilan de clôture est transmis par l'aménageur à la commune, dans un délai de trois mois à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement, et approuvé par la commune par délibération de son Conseil municipal.

Le bilan de clôture comporte notamment :

- Un bilan foncier des acquisitions ;
- Un bilan des commercialisations en surfaces de foncier et en Surface de Plancher ;
- Un bilan financier.

En cas de retard dans la remise du bilan de clôture, et après mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de trente jours, une pénalité de 200 € par jour de retard pourra être appliquée à l'aménageur, dans les conditions prévues à l'article 30 du présent traité.

Par ailleurs, au plus tard 6 mois après la production du bilan de clôture, l'aménageur transmet à la commune, les dossiers prêts à archiver.

ARTICLE 27 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

A l'expiration du présent contrat d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations suivantes :

27.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration de la présente concession d'aménagement, à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements tels que décrits ci-dessous.

27.1.1 Solde d'exploitation

EN PLUS

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la 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 l'aménageur pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement et la rémunération en pourcentage des recettes perçues par l'aménageur telle que prévue à l'article 22 alinéa 2.
- La TVA dont est éventuellement redevable l'aménageur au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

27.1.2. Solde des financements

EN RESSOURCES

- Le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;
- Les éventuelles avances consenties par la commune ;

EN EMPLOIS

- Les remboursements en capital effectués par l'aménageur sur les emprunts et les avances éventuellement consenties par la commune.

27.2 Opérations de liquidation

Après l'expiration de la présente concession, l'aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts éventuels des contrats, des biens, et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur.

A l'expiration à son terme normal de la concession d'aménagement, l'aménageur :

- supporte le solde d'exploitation s'il est négatif,
- en profite s'il est positif, dans la limite la plus élevée résultant :
  - soit de l'excédent prévisionnel figurant, en valeur absolue, au bilan prévisionnel annexé au présent contrat (**annexe 4**),
  - soit de l'application du taux du solde d'exploitation excédentaire figurant au bilan prévisionnel annexé au présent contrat, à l'ensemble des produits encaissés à l'expiration de la concession, hors TVA, définis à l'article 27.1.1 du présent traité.

Dans l'hypothèse où l'excédent constaté s'avérerait supérieur à l'excédent résultant de la limite définie ci-avant, les parties conviennent de se réunir afin d'en déterminer l'affectation, le concessionnaire s'engageant d'ores et déjà à en reverser au moins la moitié à la commune.

En cas de résiliation convenue entre les parties, celles-ci s'accordent sur les conséquences financières de celle-ci, au besoin après avoir eu recours à l'évaluation d'un expert.

En cas de cessation anticipée de la concession décidée unilatéralement par la commune pour motif d'intérêt général, celle-ci devra à l'aménageur une indemnité calculée comme il est dit à l'article 24.3. A défaut d'accord entre les parties, et après mise en œuvre de la procédure de résolution des différends prévue à l'article 36, cette indemnité sera évaluée à dire d'expert désigné par la juridiction compétente. Cette indemnité n'est pas due dans les autres cas de résiliation.

En cas de cessation anticipée de la concession, quel qu'en soit le motif, et sans préjudice de ce qui est dit au précédent alinéa concernant les cas de résiliation pour motif d'intérêt général, l'aménageur versera à la commune le solde d'exploitation tel que défini à l'article 27.1. 1 s'il est positif, dans les conditions de répartition du solde d'exploitation excédentaire précisées ci-avant dans le présent article.

D H G

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL2025658-DE

ARTICLE 28 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

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

D H G

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 29 – INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la commune à l'aménageur, comme toute somme due par l'aménageur 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.

Le taux des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

ARTICLE 30 – PENALITES

Dans le cas où l'aménageur n'exécuterait pas les missions projetées dans les délais et conditions prévus, sauf si le retard est dû à un cas de force majeure ou est imputable à l'administration, la commune pourra, sur le seul constat des manquements et sans mise en demeure préalable, décider d'appliquer les pénalités suivantes à l'aménageur :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence de transmission des éléments permettant la reddition annuelle des comptes	200€ par jour de retard
Absence de transmission du cahier des charges de cession de terrains	150 € par manquement
Retard dans la transmission du bilan de clôture ou de toute pièce afférente à la comptabilité de l'opération	200 € par jour de retard

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

ARTICLE 31 – ASSURANCES

L'aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses responsabilités. Elles doivent fournir des garanties suffisantes. Pendant toute l'exécution de la concession d'aménagement, il communiquera une copie des attestations d'assurances souscrites à première réquisition de la commune.

D H 4

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

La ou les police(s) d'assurances souscrite(s) à la date de la signature de la présente convention est (sont) jointe(s) en **annexe 5** de la présente convention.

ARTICLE 32 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la commune ou, s'il y a lieu, de la (ou des) Commune(s), de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits de propriété intellectuelle qui y sont attachés.

L'aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, ou ses propres conseils eux-mêmes soumis au secret professionnel, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 33 – COMMUNICATION

L'aménageur s'engage à solliciter l'accord préalable de la commune avant toute action de communication relative à l'opération.

ARTICLE 34 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent préalablement faire l'objet d'un avenant à la présente concession.

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

Dans l'hypothèse d'un changement de la personne du concédant due à une réforme législative ou réglementaire, l'aménageur sera tenu de poursuivre ses engagements avec son nouveau cocontractant.

ARTICLE 35 – AUTRES MODIFICATIONS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

35.1 - Cas général

Toute modification de la présente concession fera l'objet d'un avenant entre les parties, dans les conditions prévues par le code de la commande publique.

35.2 - Prise en compte du dossier de réalisation de la ZAC

Sous réserve de ce qui est dit à l'article 24, les parties concluront un avenant au présent traité pour tenir compte des éléments de programme, financiers et d'échéancier arrêtés par le Conseil municipal lors de l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

D H 4

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

ARTICLE 36 – LITIGES

Tout litige portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente concession d'aménagement devra faire l'objet d'une tentative de règlement amiable.

Pour le règlement amiable, les parties soumettront leur litige pour avis à une commission composée de la manière suivante :

- un membre désigné par la commune ;
- Un membre désigné par l'aménageur ;
- Un membre désigné d'un commun accord par les deux premiers membres désignés.

L'initiative de la constitution de la commission incombe à l'une ou l'autre des parties. La partie prenant l'initiative de cette constitution notifiera son intention et le nom du membre qui la représente à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception. L'autre partie disposera alors d'un délai de 15 jours francs pour notifier elle-même le nom du membre qui la représente, dans les mêmes conditions de forme. Les deux premiers membres de la commission disposeront alors d'un délai de 15 jours pour procéder à la désignation du troisième membre d'un commun accord.

La commission dispose d'un délai de 3 mois, à compter de la désignation de son troisième membre, pour rendre son avis et le notifier aux deux parties.

En cas de méconnaissance de l'un des délais fixés aux deux précédents alinéas, et sauf accord des parties pour une prorogation, le litige pourra être soumis au Tribunal administratif sans autre formalité que celles relevant des lois et règlements relatifs aux réclamations contentieuses.

A compter de la notification de l'avis de la Commission, les parties disposent d'un délai d'un mois pour indiquer si elles acceptent ou non la conciliation proposée.

A défaut de règlement amiable, le litige sera de la compétence du Tribunal administratif de RENNES.

ARTICLE 37 – REPRESENTATION DE LA COMMUNE ET INSTANCES DE SUIVI DE L'OPERATION

37.1 Représentation de la Commune

Pour l'exécution de la présente concession, la commune désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour le représenter et notamment pour donner l'accord de la commune sur les avant-projets et projets d'exécution, pour approuver le choix des cocontractants de l'Aménageur, 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.

DH

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

37.2 **Instances de suivi de l'opération**

Pour toute l'élaboration du projet, et jusqu'à l'achèvement complet de l'opération objet de la présente concession, un comité de pilotage réunissant les représentants de la commune concédante et du concessionnaire est mis en place.

Ce dernier se réunit en tant que de besoin, selon un calendrier déterminé conjointement entre le concédant et le concessionnaire. Il pourra se faire assister, pour tout aspect technique, qualitatif ou juridique, par les services de la collectivité ou par une assistance extérieure.

ARTICLE 38 – GESTION DES EVENTUELS RECOURS AFFECTANT LA CONCESSION ET SON OBJET

Si postérieurement à la signature du présent contrat, il advenait qu'un recours, administratif ou contentieux, était formé à l'encontre des délibérations du Conseil municipal portant création de la ZAC, approbation du dossier de réalisation de la ZAC ou du programme prévisionnel des équipements publics, révision du PLU ou à l'encontre de la présente concession, les parties se réuniront pour convenir, nonobstant ce recours, si elles décident malgré tout de maintenir les effets de la présente convention jusqu'à ce que la juridiction administrative, statuant en dernier ressort, se soit prononcée sur ce recours.

Si, à la suite d'un recours contre l'un des actes administratifs précités, celui-ci venait à être annulé, les parties conviennent également de se réunir aux fins de déterminer si une régularisation est juridiquement possible.

Si une semblable régularisation pouvait s'envisager, les parties examineront la possibilité de poursuivre la présente convention en prévoyant notamment un nouvel échéancier pour la réalisation de la ZAC.

Fait à VIGNOC....., le 16/12/2025
En 2 exemplaires originaux

Pour l'aménageur,
Société GROUPE LAUNAY
Le Président du Directoire,
Franck LAUNAY

GROUPE LAUNAY
SA au capital de 2 000 000 euros
RCS 407 756 980 - Code APE 4110 A
28, Rue du Chêne Germain
35510 Cesson-Sévigné
Tél : 02 99 35 03 30

Pour la commune de Vignoc,
Le Maire,
Daniel HOUITTE

MAIRIE DE VIGNOC (Ille-et-Vilaine)

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

PIECES ANNEXEES

- Annexe 1 : Plan périmétral de la ZAC
-Annexe 2 : Programme prévisionnel des constructions
- Annexe 3 : Planning prévisionnel de réalisation et plan de phasage de réalisation prévisionnel
- Annexe 4 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe 5 : Attestation d'assurance de l'aménageur

DHS

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

DOSSIER DE CRÉATION

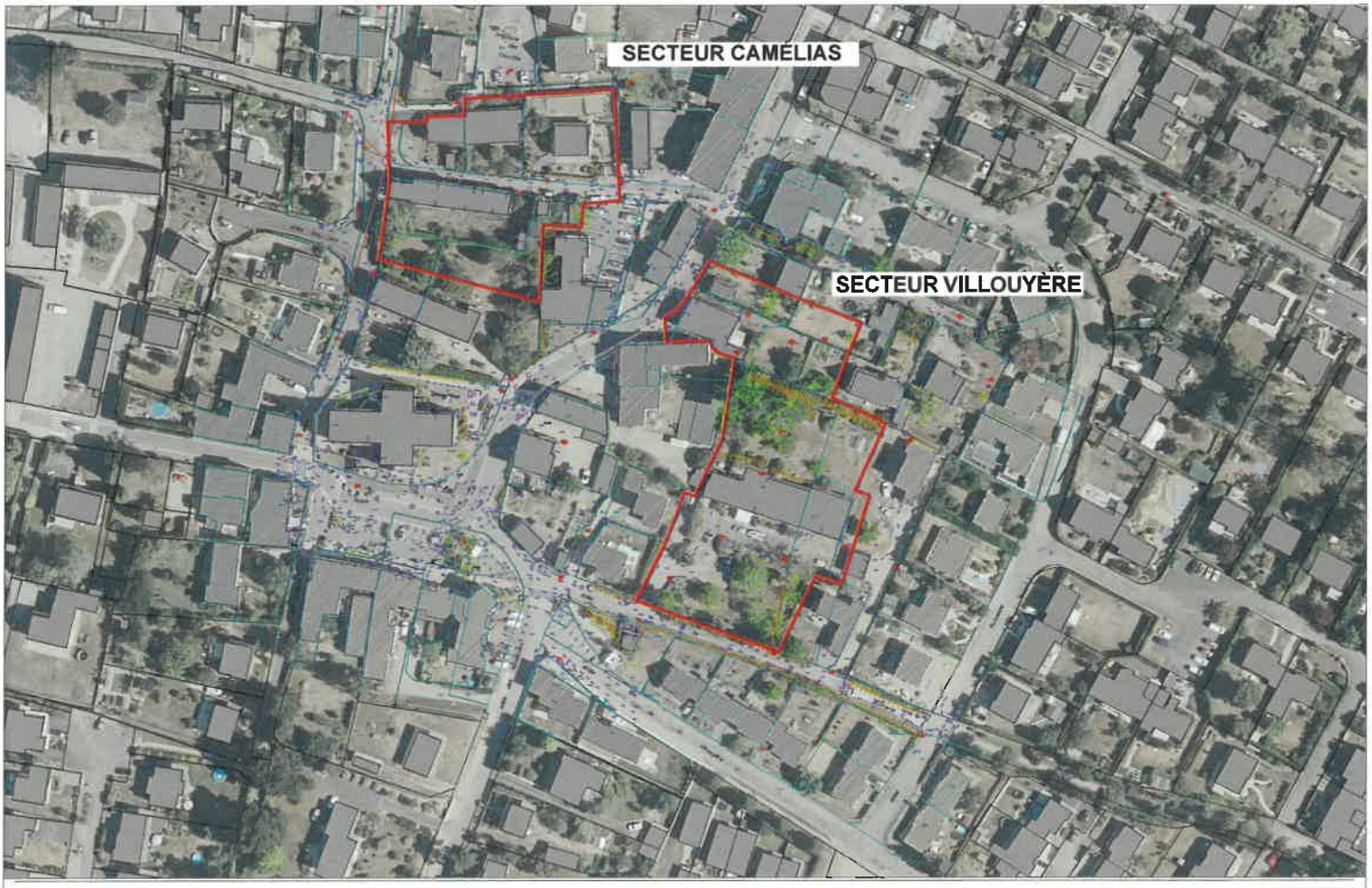
ZAC MULTISITES

VIGNOC

03- PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE

GROUPE LAUNAY
SA au capital de 2 000 000 euros
RCS 407 756 980 - Code APE 4110 A
28, Rue du Chêne Germain
35510 Cesson-Sévigné
Tél : 02 99 35 03 30

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL2025658-DE



COMMUNE DE VIGNOC (35) / ZAC multisites
SECTEURS CAMÉLIAS ET VILLOUYÈRE
Echelle - 1:1000
Date : novembre 2024

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE



COMMUNE DE VIGNOC (35) / ZAC multisites
SECTEUR HAUT VAUGREUX
Echelle - 1:1000
Date : novembre 2024

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

ZAC MULTISITES VIGNOC - PROGRAMMATION GLOBALE ET SURFACES (offre finale)

Logements	Secteur Centre Bourg	Secteur Haut Vaugreux	Total logements	%	surfaces cessibles moyenne par logement	Surfaces cessibles lots individuels minimales	surfaces de plancher max autorisées par logement	surfaces de plancher logements totale (*)
Logements Libres			**159**	**71%**				
dont lots individuels denses	17	26	43	27%	225	9 700	110	4 730
dont lots libres		82	82	52%	320	26 270	150	12 300
dont collectifs libres		34	34	21%			52	1 768
Logements locatifs sociaux			**64**	**29%**				
dont collectifs / semi-collectifs	18	46	64	100%			60	3 840
TOTAL	**35**	**188**	**223**	**100%**		**35 970**		**22 638**

Surfaces opérationnelles	00ha 83a 83ca	05ha 87a 21ca	06ha 71a 04ca
Densité	**41,75**	**32,02**	**33,23**

GROUPE LAUNAY
SA au capital de 2 000 000 euros
RCS 407 756 980 - Code APE 4110 A
28, Rue du Chêne Germain
35510 Cesson-Sévigné
Tél : 02 99 35 03 30

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

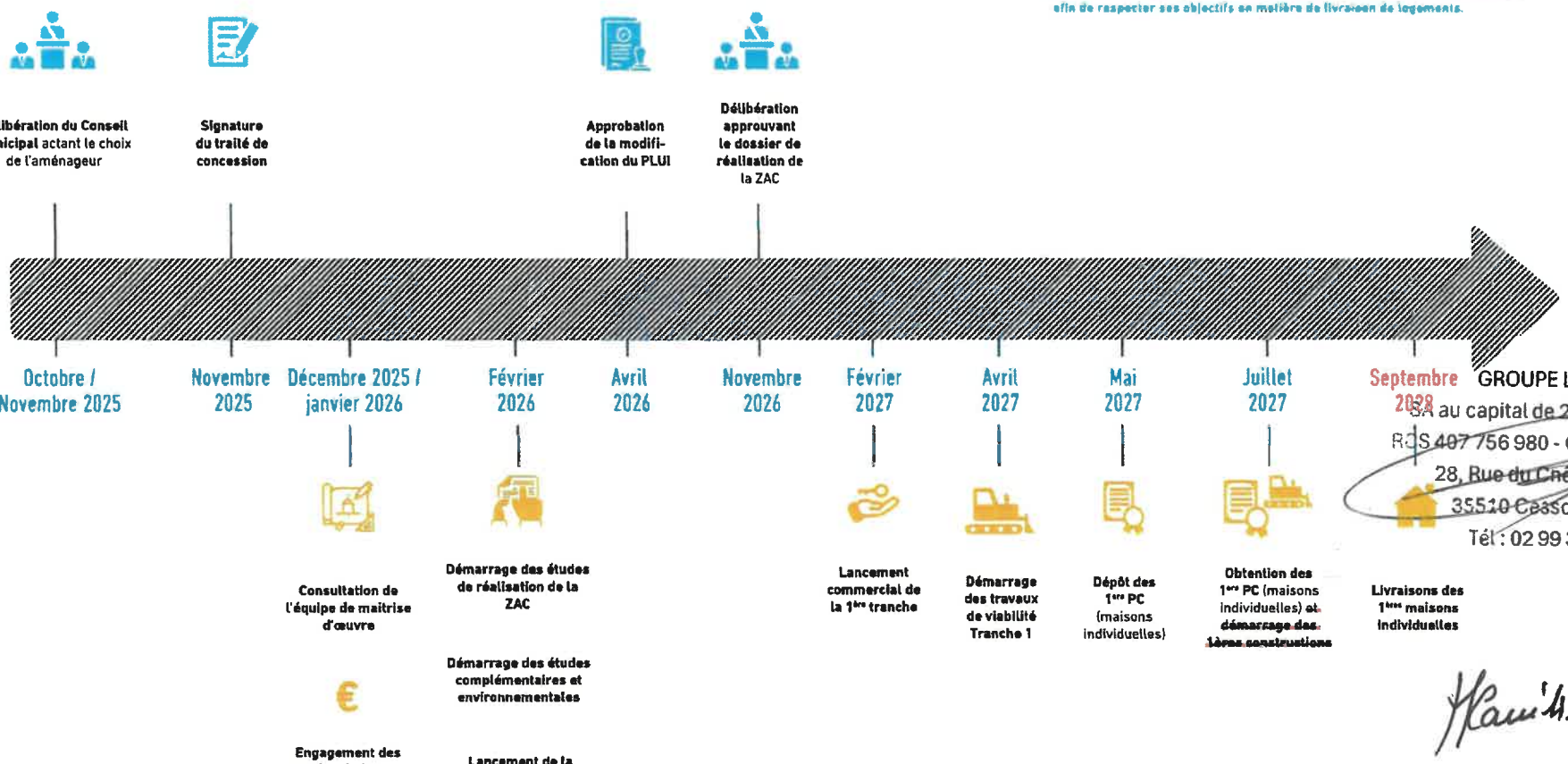
CALENDRIER ET PHASAGE PRÉVISIONNEL

LES ÉTAPES CLÉS

Vous trouverez ci-joint le planning opérationnel prévisionnel de la ZAC, développé jusqu'à mi-2028, date de livraison des premières constructions.

Nous présentons ici une hypothèse de calendrier sur la base d'une maîtrise foncière à l'amiable. L'hypothèse DUP entraînerait un décalage d'environ 10 mois sur la phase pré-opérationnelle si la procédure d'expropriation devait être menée à son terme.

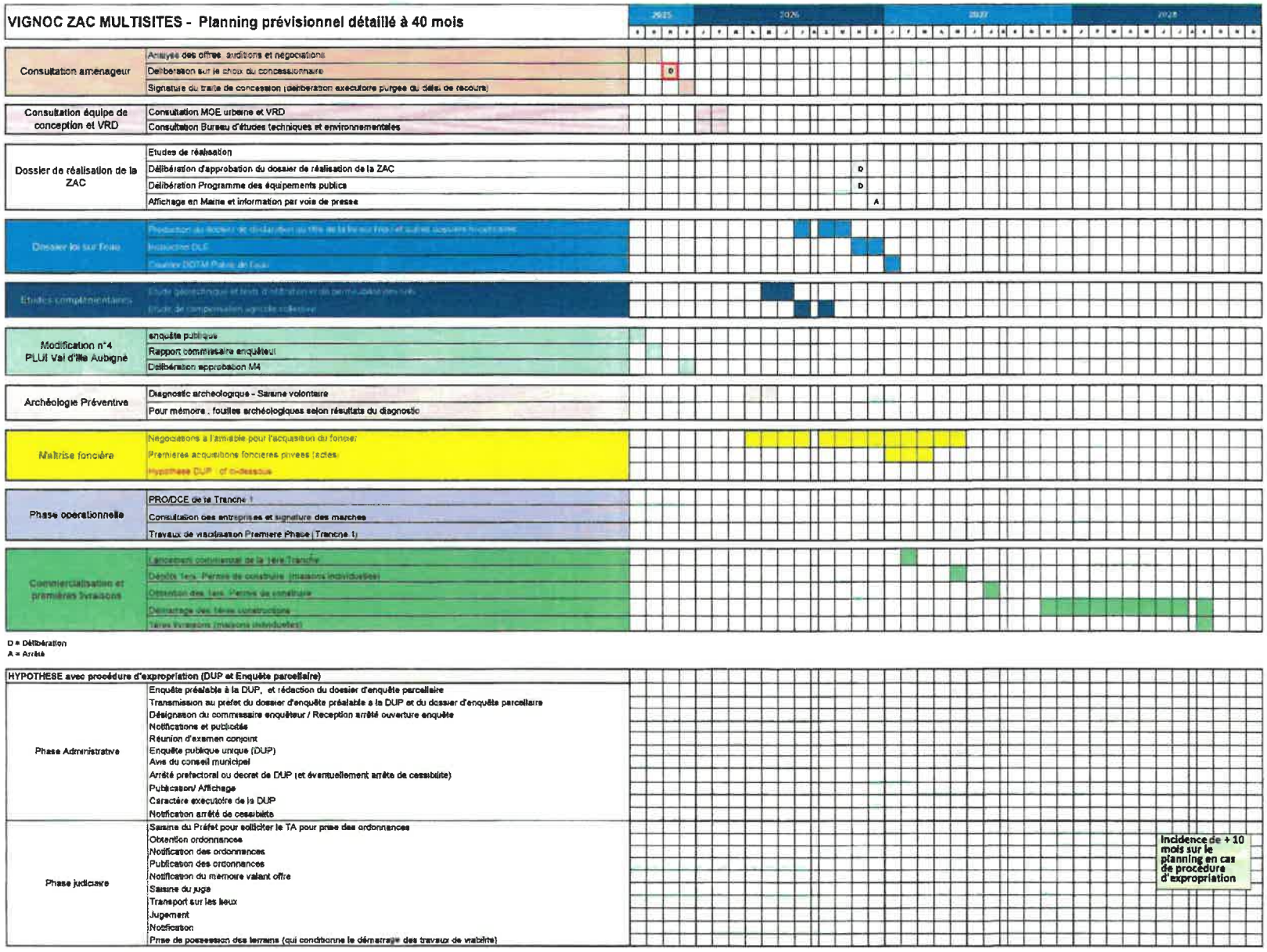
La décomposition précise des tranches sera définie de concert avec la commune, afin de respecter ses objectifs en matière de livraison de logements.



GROUPE LAUNAY
SA au capital de 2 000 000 euros
RCS 407 756 980 - Code APE 4110 A
28, Rue du Chêne Germain
35510 Cesson-Sévigné
Tél : 02 99 35 03 30

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

PLANNING PRÉVISIONNEL DÉTAILLÉ À 40 MOIS

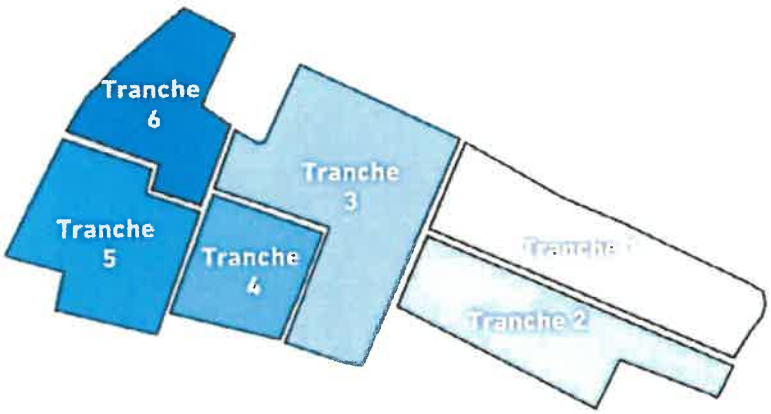


PHASAGE PRÉVISIONNEL

Dans votre courrier du 7 octobre 2025, vous avez sollicité une clarification sur notre proposition de phasage prévisionnel de la ZAC.

Vous trouverez ci-dessous les précisions sur le déroulé opérationnel que nous souhaitons mettre en œuvre :

SECTEUR HAUT VAUGREUX

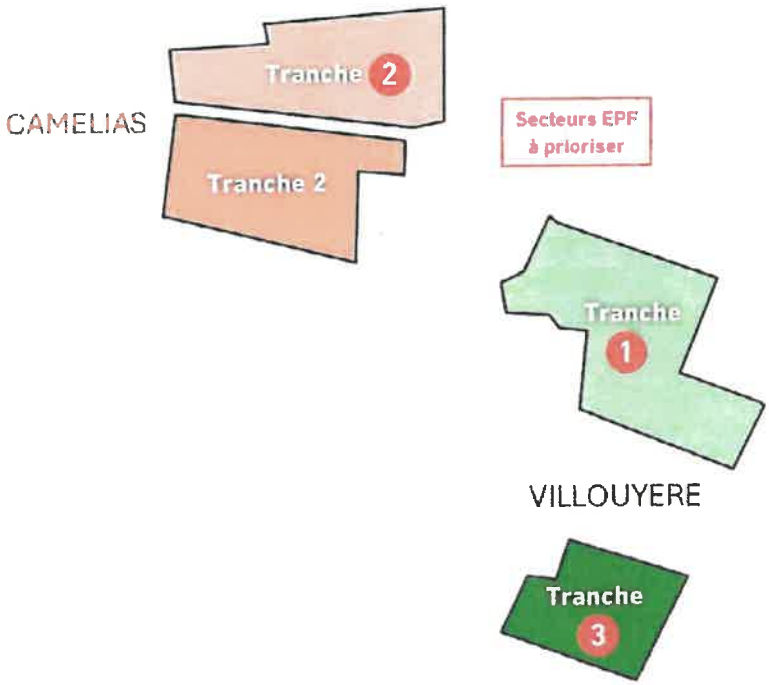


Le phasage opérationnel du secteur Haut Vaugreux devra respecter l'objectif annuel de livraisons de logements (20 logements par an).

Il intègrera les contraintes techniques liées à la viabilité du site, en démarrant par le point bas situé à l'Est.

Le phasage permettra aux agriculteurs de poursuivre l'exploitation des terres au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Un accès agricole sera ainsi toujours maintenu sur la durée de réalisation de la ZAC.

SECTEUR CENTRE BOURG



Comme indiqué lors de l'audition, le Groupe Launay s'engage à démarrer l'opération d'aménagement sur les deux secteurs dans la même temporalité, à savoir le Haut Vaugreux et le Centre Bourg, en priorisant les secteurs déjà maîtrisés par l'EPF Bretagne, sous réserve dune maîtrise foncière amiable des propriétés privées restant à acquérir.

Une vigilance particulière sera apportée en phase chantier pour limiter les nuisances. Un plan de circulation et des dispositifs de sécurisation seront mis en place au gré de l'avancement du chantier.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL2025658-DE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

VIGNOC - ZAC MULTISITES - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Compte d'exploitation prévisionnel en € HT - Valeur Juillet 2025

OFFRE FINALE

DEPENSES EN € HT	BILAN GLOBAL
Acquisitions Foncières secteur Centre Bourg	1 058 713 €
Aléas sur foncier secteur Centre Bourg	81 166 €
Acquisitions Foncières secteur Haut Vaugreux	579 290 €
Aléas sur foncier secteur Haut Vaugreux	115 858 €
Compensation Agricole collective	44 000 €
Indemnités locataires agricoles	59 900 €
Frais d'actes	55 051 €
Impôts et taxes foncières	18 000 €
Frais d'intervention	78 269 €
Sous-total ACQUISITIONS	**2 090 247 €**
Remboursement des études de création	65 850 €
Dossier de réalisation / loi sur l'eau	40 000 €
Etudes complémentaires	20 000 €
Etudes geotechniques	10 000 €
Géomètre	40 000 €
maîtrise d'œuvre VRD / paysage / écologue / déconstruction	244 540 €
Coordination SPS	14 000 €
Diagnostic archéologie préventive	38 980 €
Sous-total ETUDES ET MAITRISE D'OEUVRE	**473 370 €**
Déconstruction sur secteur Centre Bourg	213 000 €
Provision pour désamiantage/dépolution	10 000 €
Travaux d'aménagement	2 870 000 €
Dont secteur Centre Bourg	*270 000 €*
Dont secteur Haut Vaugreux	*2 400 000 €*
Provision sur travaux et aléas	165 600 €
Frais d'entretien avant rétrocession	42 000 €
Provision pour indexation	53 400 €
Sous-total TRAVAUX	**3 154 000 €**
Participation aménageur au financement des équipements publics en numéraire	654 150 €
Sous-total PARTICIPATIONS DE L'AMENAGEUR	**654 150 €**
Frais de communication / publicité / marketing / concertation / démarches participatives	75 000 €
Frais financiers, emprunts et avances court terme	244 979 €
Assurances professionnelles et civiles	56 016 €
Frais de conseil juridique	30 000 €
Sous total frais divers et financiers	**405 995 €**
Honoraires Gestion technique (montage/suivi réalisation)	312 419 €
Honoraires Gestion administrative/comptable/juridique	312 419 €
Honoraires Commercialisation/Administration des ventes/Communication/Marketing	312 419 €
Honoraires CRAC et Clôture ZAC	51 000 €
Sous-total Honoraires Aménageur	**988 256 €**
TOTAL DEPENSES en € HT	**7 766 018 €**

RECETTES EN € HT	Nb logts	BILAN GLOBAL
logement Libre		
Lots individuels libres	82	5 757 728 €
Lots individuels denses	43	2 248 833 €
Logements collectifs libres	34	175 780 €
Logement locatif social		
Logements semi-collectifs /collectifs PLUS/PLAI	64	241 920 €
sous-total CESSIONS	223	8 424 261 €
TOTAL RECETTES en € HT		**8 424 261 €**
SOLDE BRUT D'EXPLOITATION AVANT IMPOTS en € HT	7,81%	**658 243 €**

TOTAL SOMMES PERCUES PAR LA COMMUNE	**720 000 €**
Dont Participation aménageur au financement des équipements publics	654 150 €
Dont Remboursement des études de création	65 850 €

Postes modifiés

GROUPE LAUNAY
SA au capital de 2 000 000 euros
RCS 407 756 980 - Code APE 4110 A
28, Rue du Chêne Germain
35510 Cesson-Sévigné
Tél : 02 99 35 03 30

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE

Votre conseiller:
CBT ENCCAS-HEUZE ASSURANCES44
rue de Rennes
BP81457
35514 CESSON SEVIGNE CEDEX
☎ 02 99 54 38 65
🖷 02 99 59 22 20

N°ORIAS 07001974
Site ORIAS www.orias.fr
Site ORIAS : www.orias.fr

GROUPE LAUNAY SA
19 BOULEVARD DE BEAUMONT
35000 RENNES

Votre contrat
Construction **BTPlus Immo**

Vos références
Contrat **N°22158430804**
Client **N°0740959420**

ATTESTATION D'ASSURANCE

L'entreprise d'assurance AXA France IARD atteste que :
GROUPE LAUNAY SA
19 BOULEVARD DE BEAUMONT - 35000 RENNES
SIREN : 407756980

Est titulaire des garanties du contrat d'assurance « BTPLUS Immo » n° **22158430804** pour la période du 01/01/2025 au 01/01/2026.

AXA France IARD atteste que le **GROUPE LAUNAY Sa** en sa qualité de :

- **Promoteur de construction immobilier, tel que défini à l'article 1.14 des Conditions Générales.**
- **Marchands de biens**
- **Lotisseur aménageur**
- **Vendeur d'immeuble à rénover**
- **Maître d'ouvrage délégué**

A souscrit un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber à l'Assuré en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers et imputables à son activité garantie, à concurrence des montants suivants :

Cat.	Garantie	Montant par sinistre	Montant par année	Franchise (1)
Responsabilité civile	Tous Dommages Confondus		10 000 000 €	5 000 €
	Dont Dommages matériels et immatériels consécutifs		6 000 000 €	10 000 €
	Dont Dommages immatériels non consécutifs	1 000 000 €	2 000 000 €	10 000 €
	Dont Faute Inexcusable	1 000 000 €	2 000 000 €	5 000 €
	Dont RC du commettant en cas de vol du fait du préposé		100 000 €	5 000 €
	Dont Atteinte à l'environnement		1 000 000 €	5 000 €
	Dont TNCO		500 000 €	5 000 €
	Dont Dommages aux biens confiés		100 000 €	5 000 €
	Vice du sol		400 000 €	10 000 €
	Garantie des non-conformités		250 000 €	5 000 €

Attestation BTPlus Immo

AXA France IARD. S A. au capital de 214 799 030 € - 722 057 460 R.C.S. Nanterre. TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460. Siège social : 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex. Entreprise régie par le code des assurances.

GROUPE LAUNAY
SA au capital de 2 000 000 euros
RCS 407 756 980 - Code APE 4110A
28, Rue du Chêne Germain
35510 Cesson-Sévigné
Tél : 02 99 35 03 30

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL20256SB-DE

	Garantie des non-conformités RT 2012 et RE 2020 après réception		500 000 €	5 000 €
RE	Responsabilité environnementale		100 000 €	1 500 €
	Défense recours		50 000 €	Seuil d'intervention 500 €

Les montants de garantie et de franchises s'expriment en euros à l'indice 109780.
Conformément aux conditions générales, les montants de garanties et de franchises seront revalorisés au 1er juillet de chaque année.

Ce contrat n'a pas pour objet de couvrir les responsabilités et garanties édictées par la Loi n° 78.12 du 4 Janvier 1978.

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites qui conditionnent l'application du contrat et au-delà desquelles l'assuré doit se rapprocher de son assureur.

Fait à Nanterre, le 26/12/2024
Pour la Compagnie
Mathieu GODART
Directeur Général Délégué d'AXA France

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213503568-20251216-DEL202565B-DE