ZAC DES HAUTS DE JOINVILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La Commune de JOINVILLE-LE-PONT
Représentée par
En vertu de la délibération du Conseil municipal en date du (**à compléter**), dont copie demeure ci-annexée après mention,

Ci-après dénommée, « **LA COMMUNE** »

D'UNE PART

ET,

La société dénommée EIFFAGE AMENAGEMENT, société en nom collectif au capital de 75.000 €, dont le siège social est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) – 3 avenue Morane Saulnier, identifiée sous le n° 732 004 411 RCS VERSAILLES,
Représentée par ....
Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par ....., aux termes d'un acte sous seing privé en date du ....., dont copie demeure ci-annexée après mention ,
Monsieur.....ayant lui-même agi en qualité de ..... de EIFFAGE CONSTRUCTION, société par actions simplifiées au capital de 136.219.072 euros, dont le siège social est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) – 3 avenue Morane Saulnier, identifiée sous le n° 552 000 762 RCS VERSAILLES,
Ladite société EIFFAGE CONSTRUCTION agissant elle-même en qualité de gérante de la société **EIFFAGE AMENAGEMENT**.

Ci-après dénommée, « **L'AMENAGEUR** »

D'AUTRE PART

EXPOSE DES MOTIFS

1. Le conseil municipal du 19 décembre 2007 a désigné GESTEC comme titulaire du traité de concession d'aménagement qui a été signé le 18 février 2008.

Les élections municipales de mars 2008 ont favorisée une alternance de majorité. Conformément aux engagements de campagne, la nouvelle équipe municipale a engagé de nouvelles réflexions sur le parti d'aménagement retenu pour la ZAC des Hauts de Joinville notamment en ce qui concerne les choix relatifs à la localisation, au dimensionnement et à la typologie des équipements publics, à ceux portant sur le linéaire commercial de la rue de Paris (en favorisant son maintien), ou bien encore à la problématique d'intégration de mixité dans le logement.

Ces réflexions ont conduits à valider un certain nombre d'orientations nouvelles relatives à la composition urbaine qui ne remettent cependant pas en cause l'équilibre général de l'opération, son objet et sa nature, la constructibilité globale des constructions, les attentes fortes de la commune vis-à-vis de l'aménageur.

<u>Un périmètre d'aménagement plus cohérent</u>

- L'îlot « C » a été écarté du périmètre d'intervention de l'Aménageur. Il n'est pas dégradé et il peut être réhabilité sans difficulté : il n'y a aucune raison urbaine qui justifie de démolir un bâti qui peut parfaitement s'intégrer dans le futur aménagement. De plus c'est l'îlot le plus dense : sa démolition/reconstruction imposerait donc à de nombreux joinvillais une expropriation et un relogement forcé.

- L'immeuble sis 12 bis rue de Paris dont la conservation se révèle impossible.

<u>Une mixité plus harmonieuse</u>

Chaque Joinvillais doit trouver, tout au long de son parcours de vie, des logements adaptés à sa situation. C'est pourquoi le programme de logements comprend :

- Environ 10% de logements aidés car c'est un maillon manquant dans l'offre de logements à Joinville.

- Une résidence étudiante d'environ 35 logements : l'est parisien est en déficit de logements pour les étudiants. Joinville doit être en capacité d'accueillir les jeunes générations et de les accompagner dans leur scolarité.

<u>Un pôle commercial plus fort</u>

- Une moyenne surface commerciale qui sera la locomotive du quartier et qui permettra à tous les petits commerçants essentiels à la vie de quartier de profiter d'une zone de chalandise élargie.

- La mise en place d'un plateau pluridisciplinaire de santé car les jeunes professionnels de santé recherchent dorénavant des locaux groupés permettant de mutualiser les moyens et d'échanger sur leurs pratiques.

- Le reploiement d'îlot bâtis sur la rue de Paris en contrepartie de la préservation de la Place du 8 mai 1945 permettra de renforcer le linéaire commercial indispensable au quartier.

<u>Des espaces et des équipements publics plus performants</u>

- La place du 8 mai 1945 sera conservée et rénovée pour accueillir un parking public en sous-sol. Le marché forain restera installé sur cette place.

- La création d'une nouvelle salle de spectacle de 700 places n'a pas de sens à Joinville. C'est pourquoi cet équipement a été supprimé du programme. Le gymnase initialement prévu au droit de la résidence Pinson trouvera sa place au côté de l'hôtel de Ville sur le terrain de l'ancienne gendarmerie. Véritable maison des sports et de la culture nous construirons un espace convivial à dominante sportive mais qui accueillera aussi des salles de danses et des salles associatives.

- La création d'un espace vert public de 3000 m2 sur la parcelle qui supporte le gymnase Pierre François (îlot D). Il permettra aux habitants du quartier et à tous les Joinvillais de se reposer et de profiter d'un espace de qualité qui assurera une transition agréable vers le centre ville.

- La passerelle au dessus de la Marne a été enlevée du programme. La complexité de l'ouvrage et les contraintes liées au gabarit de navigation rend peu probable sa réalisation dans le cadre de la ZAC et à l'emplacement prévu initialement.

- La crèche prévue dans le projet de ZAC fera entre 30 et 34 berceaux. Elle sera située en pied d'immeuble à proximité immédiate du jardin public.

Pour ce qui est des autres composantes du projet (rue de Paris, performance environnementale du bâti, etc.), elles n'ont pas été modifiées.

2. Ces évolutions de projet entraînent la nécessité de faire évoluer la concession d'origine par le biais d'un avenant qui porte notamment sur :

   - le tableau des acquisitions foncières de l'Aménageur : les changements opérés sur la composition urbaine implique nécessairement un périmètre d'intervention différent.

   - les participations financières aux équipements publics : la reconfiguration des équipements publics entraîne une actualisation des participations financières de l'Aménageur et de la Ville. Les ratios utilisés dans la concession d'origine n'ont pas été modifiés.

   - le calendrier de réalisation.

   - le bilan prévisionnel : l'ensemble des modifications apportées entraînent une modification du bilan de la ZAC. En tout état de cause, ces modifications n'entraînent pas d'avantages économiques pour l'Aménageur, la concession demeurant aux risques et périls de l'aménageur.

     - La vente des charges foncières constitue la principale source de recette de l'aménageur. Les modifications de programme que la Ville a décidé ont entraîné une évolution de ces recettes. L'introduction de logements sociaux et d'une résidence étudiante en est la cause principale L'introduction d'une part de mixité sociale fait donc baisser les recettes puisque les prix de sortie des logements sociaux ou de la résidence étudiante sont bien entendus inférieurs au logement en accession classique.

     - Les acquisitions foncières et les expropriations sont par contre moins importantes en dépense compte tenu des modifications de projet.

3. Par ailleurs, suivant décision collective des associés en date du 1er juillet 2008, la SNC GESTEC a changé de dénomination pour devenir EIFFAGE AMENAGEMENT.

Ceci exposé, les parties se sont rapprochées à l'effet d'acter ces adaptations et leurs différentes implications dans le présent avenant à la concession d'aménagement précitée du 15 février 2008, étant ici précisé que le terme « concession d'aménagement » ci-après, désigne la concession d'aménagement du 15 février 2008 telle que modifiée par le présent avenant.

Ceci exposé, les parties se sont rapprochées à l'effet d'acter ces adaptations et leurs différentes implications dans le présent avenant à la concession d'aménagement précitée du 15 février 2008.

Étant précisé que le terme « concession d'aménagement » ci-après, désigne la concession d'aménagement du 15 février 2008 telle que modifiée par le présent avenant.

Augmentation de la SHON - 450 Lgts

Section 1. – Modification des annexes de la concession d'aménagement.

Les adaptations visées au 1.3. du préambule ci-dessus sont détaillées aux annexes suivantes, annexées aux présentes, lesquelles annulent et remplacent celles visées sous le même numéro à la concession d'aménagement du 15 février 2008. Étant précisé que ces adaptations ne modifient pas la constructibilité de la ZAC telle que visée au dossier de création, et au traité de concession du 15 février 2008.

Hors équipements publics.

- Annexe 5 : Planning prévisionnel de l'opération et plan de phasage
- Annexe 6 : État des propriétés foncières (tableau récapitulatif et plan)
- Annexe 7 : Calendrier et prix de cessions des terrains de la COMMUNE à l'AMÉNAGEUR
- Annexe 8 : a) Liste et plan des équipements publics d'infrastructure à réaliser par l'AMENAGEUR

  b) Descriptif du local « brut de béton », réseaux en attente, destiné à accueillir la crèche.
- Annexe 9 : Liste et plan des équipements publics à réaliser par la Commune et pour lesquels l'aménageur verse une participation financière
- Annexe 10 : Note explicative de la participation financière versée par l'AMÉNAGEUR
- Annexe 14 : Bilan financier prévisionnel

Par suite de cette substitution d'annexes, l'ensemble de la concession d'aménagement et du présent avenant est à lire au regard des annexes non remplacées de la concession d'aménagement du 15 février 2008, et des annexes susvisées et annexées au présent avenant.

Section 2. – Modifications des articles de la concession d'aménagement

Les articles ci-après stipulés annulent et remplacent ceux portant le même numéro, de la concession d'aménagement du 15 février 2008, les autres articles de la concession restant inchangés.

Article 7. - Maîtrise foncière – périmètre d'intervention de l'aménageur

La COMMUNE de Joinville est propriétaire de plusieurs parcelles bâties et de lots dans le périmètre de la zone représentant une superficie totale de 13.445 m² (place du 8 mai 1945 comprise et hors site de l'hôtel de ville du 15 au 23 rue de Paris).

Le reste des parcelles non détenues par la Commune et destinées à être construites sont pour la plupart bâties. En conséquence, L'AMENAGEUR devra avant toute cession du foncier procéder à la libération des immeubles et au relogement ou indemnisation des occupants.

Une attention particulière devra être apportée aux commerçants de la rue de Paris pour lesquels l'AMENAGEUR prévoira de négocier un relogement sur la même rue ou sur la rue Vel Durand.

Dans l'exercice de sa mission, l'AMENAGEUR sera tenu des obligations posées en matière de relogement aux articles L.314-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Un tableau joint en annexe 6 fait état des parcelles détenues par la Commune, des parcelles devant être acquises par L'AMENAGEUR et des immeubles conservés.

Article 8-1. – Acquisition des terrains appartenant à la COMMUNE

L'AMENAGEUR s'engage à acquérir les terrains bâtis et non bâtis, situés dans le périmètre de l'opération appartenant à la Commune selon un calendrier défini en annexe 7.

De son côté, la Ville s'engage à libérer les terrains qui lui appartiennent dans des délais compatibles avec ces acquisitions.

L'AMENAGEUR s'engage à acquérir l'ensemble des terrains de la COMMUNE pour un prix de 5 203 317 €. Le détail des prix d'acquisition par îlot figure à l'annexe 7. Le prix global indiqué ci-avant est compatible avec les avis rendus par le service France Domaines en dates des 30 janvier 2008, 31 janvier 2008, 02 février 2008, 12 février 2008 et. En toute hypothèse, la COMMUNE devra respecter les conditions de cession des terrains appartenant aux communes, fixées par les dispositions de l'article L.2241-1 du CGCT.

Le prix de chaque cession sera indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, calculé comme suit :

P X I / Io

I = Indice publié à la date de signature de l'acte de cession

Io = Indice publié à la date de signature du présent avenant.

P = prix de vente par îlot, tel qu'indiqué en annexe 7.

Pour l'ensemble des îlots, une promesse de vente devra être signée entre l'AMENAGEUR et la COMMUNE après signature de la concession d'aménagement purgée de recours.
Les principales conditions suspensives de ces promesses de vente et d'achat sont l'obtention, pour chacun des îlots, de l'ensemble des autorisations administratives purgées de recours, à savoir :

- Approbation par le Conseil municipal du dossier de réalisation de ZAC
- Approbation de la modification du PLU ou à défaut, de la modification ou de la révision simplifiée du POS en cas d'annulation du PLU
- Approbation par le conseil municipal du programme des équipements publics
- Arrêté de déclaration d'utilité publique
- Arrêté de cessibilité
- Ordonnance d'expropriation
- Permis de démolir et permis de construire

Ces conditions suspensives ne seront stipulées que pour autant qu'elles sont nécessaires à la réalisation de la vente.

A l'occasion de la signature de la promesse de vente, un versement ou une caution, à fournir par l'aménageur, sera prévu à hauteur de 5 % du prix de vente.

Le prix de vente sera versé à la signature des actes authentiques de vente qui, selon les plannings, interviendront par îlot.

Article 8-2. Acquisition des autres immeubles

1) L'aménageur procédera à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis, soit à l'amiable dès que la concession d'aménagement sera exécutoire, soit par voie de préemption simple ou renforcée, dès constatation de la non réalisation des conditions résolutoires stipulées à l'article 41-1.

2) La délégation du droit de préemption au titulaire de la présente concession devra être approuvée par délibération du Conseil municipal. Cette délégation pourra ne concerner qu'une partie du périmètre de la ZAC en application de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme.

3) Par ailleurs, l'AMENAGEUR s'engage à acquérir les immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans les conditions prévues à l'article L.311-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.
En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'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, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité.

4) La Commune de Joinville sollicitera la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour permettre la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération. En cas d'acquisition par la Commune d'un bien dans le cadre de la procédure d'expropriation, l'Aménageur s'engage à acquérir ledit bien de la Commune à première demande de celle-ci au prix payé par celle-ci augmenté des frais, en ce compris l'ensemble des frais inhérent à la procédure d'expropriation dudit bien. Les cessions seront consenties sous condition suspensive d'obtention des autorisations de démolir et de construire nécessaires.

5) Chaque année, au 30 mars, l'aménageur informera la collectivité cocontractante de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions. Ainsi qu'il est dit à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'AMENAGEUR dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la COMMUNE.

Article 11. – Recensement des équipements publics devant être réalisés dans le périmètre de la ZAC et répartition des maîtrises d'ouvrage

Article 11-1. – Liste des équipements publics à réaliser dans la zone

Les équipements publics à réaliser dans la ZAC, sous réserve de l'approbation du programme des équipements publics par le Conseil municipal et des dispositions de l'article 1, sont les suivants :

- Espaces publics, voiries et réseaux :
  - *Requalification complète de la rue de Paris*
  - *Requalification des carrefours d'entrée/sortie de quartier (trémie au dessus de la RN4 à la sortie du RER et carrefour Kennedy/rue de Paris/allée de la voûte)*
  - *Requalification de la rue Henri Vel-Durand*
  - *Création d'une voie nouvelle interne*
  - *Réaménagement de la place du 8 mai 1945*
  - *Réaménagement du Parvis de l'hôtel de Ville*
  - *Aménagement d'un espace vert public sur l'îlot D (comprenant l'« Allée verte »)*
- Un équipement sportif et culturel,
- Une crèche en pied d'immeuble (30 à 34 berceaux),

Article 11-2. – Répartition des maîtrises d'ouvrage

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme prévoit que « *le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession*».

Dans ce cadre, les parties sont convenues de répartir la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de la manière suivante :

- <u>Équipements publics réalisés par la COMMUNE</u>

- Equipement sportif et culturel
- Place publique du 8 mai 1945
- Parvis de la Mairie
- Espace vert îlot D (comprenant l'allée verte)
- Equipement immobilier de la crèche

- <u>Équipements publics réalisés par l'AMENAGEUR</u>
  - Voie nouvelle interne
  - Rue de Paris (réaménagement complet)
  - Rue Vel Durand
  - Espaces publics aux abords de l'îlot E
  - Construction du local brut de béton de la crèche
  - Et les réseaux afférents

Les caractéristiques des équipements d'infrastructure à la charge de l'AMENAGEUR sont décrits en annexe 8 a). Cette annexe sera complétée de manière définitive après approbation du dossier de réalisation par le Conseil municipal.

En outre, l'Aménageur consentira au profit de la Ville, une VEFA portant sur un local brut de béton, fluides en attente, intégré en pied d'immeuble dans l'îlot A, moyennant un prix de huit cent mille euros HT (800 000 € HT), TVA en sus. Ce local sera destiné, à accueillir la crèche de trente (30) à trente quatre (34) berceaux, après travaux d'aménagement à réaliser par la Ville.
Le descriptif de ce local demeure ci-annexé (annexe 8 b)).

Ce prix sera indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, calculé comme suit :

P X I / Io

I = Indice publié à la date de signature de l'acte de cession
Io = Indice publié à la date de signature du présent avenant.
P = prix de vente de la VEFA

Pour ce qui concerne ce local destiné à recevoir la crèche, intégré dans un ensemble immobilier, il est convenu que l'AMENAGEUR pourra transférer son obligation de consentir la VEFA précitée au promoteur du bâtiment concerné.

L'AMENAGEUR restera tenu, solidairement avec le promoteur, du respect de l'ensemble des obligations découlant des présentes.

Les modalités de financement des équipements publics sont fixées au titre V.

Section 2 – Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'AMENAGEUR

Article 20-3. – cession des terrains affectés à la réalisation des équipements publics

Dans le cadre de l'exécution de sa mission, l'AMENAGEUR pourra être amené à rétrocéder à la COMMUNE des terrains affectés à la réalisation d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale.

Le prix de cession de ces terrains sera de 785 euros hors taxes par m² de terrain, pour un terrain viabilisé, démoli en ce compris les fondations (hors remblaiement, comblement de carrières et travaux de confortation).

Ce prix sera indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, calculé comme suit :

P X I / Io

I = Indice publié à la date de signature de l'acte de cession
Io = Indice publié à la date de signature du présent avenant.
P = prix de vente du terrain

L'acte authentique de vente interviendra :

- dès l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives purgées de tout recours nécessaires à la réalisation de l'équipement public ;
- après réalisation des travaux de démolition et de viabilisation de l'emprise cédée.

Article 24-1. - Consistance de la participation au coût des équipements publics de l'AMENAGEUR

Il est ici renvoyé à l'annexe 10 relative à l'explication de la répartition des participations entre la COMMUNE et l'AMENAGEUR.

Conformément aux dispositions des articles 317 quater annexe II du Code général des impôts et L. 311-4 du Code de l'urbanisme, l'AMENAGEUR participe au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

L'AMENAGEUR :

1. Remet à la COMMUNE les équipements publics suivants :

- Voie interne (reliant les rues H. Pinson et Vel Durand)
- Rue de Paris (réaménagement complet)
- Rue Vel Durand
- Et les réseaux y afférents
- Abords ilot E

2. vend ou transfert son obligation de vendre en l'état futur d'achèvement à la COMMUNE un local brut de béton intégré en pied d'immeuble, ledit local destiné à accueillir la crèche de trente (30) à trente quatre (34) berceaux. Le descriptif de ce volume demeure ci-annexé (annexe 8 b))

3. Verse à la Commune, pour la réalisation des équipements publics ci-dessous listés, une participation égale à un pourcentage du montant du coût définitif de l'équipement, ledit coût définitif s'entendant déduction faite des subventions le cas échéant octroyées pour la réalisation dudit équipement :

Quoi -> pas le parking.

Équipement	Pourcentage de participation	Évaluation prévisionnelle du coût, hors subventions
Gymnase	16,0 %	6.450.000 € HT
Place publique du 8 mai 1945	36,9 %	1.000.000 € HT
Parvis de la Mairie	10,0 %	370.000 € HT
Crèche	63,0 %	2 000 000 € HT
Espace vert îlot D comprenant l'Allée verte et en ce compris les démolitions de superstructure	59,0 %	648.017 € HT

Ces montants prévisionnels seront indexés sur la base de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 3ème trimestre 2007, ressortant à 1443.

La COMMUNE s'oblige à déployer ses meilleurs efforts, afin d'une part que les coûts effectifs de ces équipements, et aménagements s'agissant de la crèche, respectent ces estimations, et d'autre part de mobiliser un maximum de subventions possibles pour le financement de ces équipements.

En toute hypothèse, l'AMENAGEUR sera tenu de payer la part (en %) ci-avant visée du coût effectif de chaque équipement, dans la limite d'une augmentation de vingt pour-cent (20%) de son coût prévisionnel.

Il est ici précisé que la COMMUNE pourra solliciter l'octroi de subventions pour la réalisation des équipements publics. L'AMENAGEUR ne pourra prétendre au reversement de cette subvention.
Toutefois, si la participation de l'AMENAGEUR cumulée à la subvention publique ainsi allouée dépasse le coût des travaux, la participation due par l'AMENAGEUR sera diminuée à due-proportion.

Article 25-1. – Montant de la participation

La COMMUNE participera financièrement au coût des équipements publics pour lesquels l'AMENAGEUR assure la maîtrise d'ouvrage dans les proportions définies en annexe 8 a).

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation globale de la COMMUNE au coût de l'opération d'aménagement est fixée à 434.607 € HT.

En application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation de la COMMUNE au coût des équipements réalisés par l'AMENAGEUR est calculé de la façon suivante :

Plan
Vel Durand
Paris

Équipement	Coût prévisionnel de l'équipement (HT)	% financé par la Commune	Participation prévisionnelle de la commune
Voie interne (reliant les rues H. Pinson et Vel Durand)	816.360	10 %	81.636
Rue de Paris (réaménagement complet)	1.161.136	25 %	290.284
Rue Vel Durand	228.375	20 %	45.675
Abords îlot E	85.062	20 %	17.012
			434.607

Ces montants prévisionnels seront indexés sur la base de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 3ème trimestre 2007, ressortant à 1443

Au stade actuel d'avancement des études, le montant de la participation de la COMMUNE a été déterminé en fonction d'un coût prévisionnel des équipements publics. En conséquence, ce montant pourra être modifié par avenant, dans le cadre de la réglementation applicable à la passation des avenants, lorsque le coût définitif des équipements pourra être précisément déterminé. La détermination du montant final de la participation se fera au regard des montants des marchés passés par l'AMENAGEUR pour la réalisation desdits équipements.

Aucune autre participation à l'opération ne pourra être versée à l'AMENAGEUR.

Article 41-1. Non-Approbation du dossier de réalisation, du programme des équipements publics et de la modification du PLU

La présente concession est conclue sous condition résolutoire de la non-approbation par le Conseil municipal de Joinville-le-Pont d'une ou plusieurs des délibérations suivantes ou de l'absence de caractère définitif d'une ou plusieurs d'entre elles dans un délai de 30 mois suivant la notification du présent contrat :

- Non-Approbation du dossier de réalisation ;
- Non-Approbation du programme des équipements publics ;
- Non-Approbation de la modification du PLU, ou à défaut de la modification ou de la révision simplifiée du POS en cas d'annulation du PLU.

En cas de réalisation de l'une ou plusieurs des conditions résolutoires visées ci-avant dans

ce délai, la résolution ne sera effective qu'à défaut d'un nouvel accord des parties au plus tard dans les douze (12) mois à compter de l'événement correspondant. Durant ce délai, les parties se réuniront afin d'examiner ensemble les possibilités de poursuite de l'opération et les éventuelles modifications à apporter aux présentes. Pendant cette période, l'AMENAGEUR devra faire valider au préalable par la COMMUNE l'ensemble des dépenses à engager.
Si elles parviennent à un accord, celui-ci donnera lieu à l'établissement d'un avenant à la présente concession dans le respect des règles gouvernant la passation des avenants, et la condition résolutoire ne jouera pas.

Dans le cas contraire, les présentes seront résolues et les terrains qui auront été acquis par l'AMENAGEUR en exécution de la présente concession seront cédés à la COMMUNE. Les cessions seront réalisées selon les conditions et modalités financières stipulées à l'article 38, alinéas 2 et 3 de la concession d'aménagement.

En outre, dans cette hypothèse de résolution, la COMMUNE devra rembourser à l'AMENAGEUR l'ensemble des frais engagés par lui pour la réalisation de sa mission contractuelle. La COMMUNE procèdera aux remboursements sur la base de factures produites par l'AMENAGEUR au plus tard trois mois après l'intervention de la résolution.

Section 3. – Avenant

Il n'est autrement dérogé aux stipulations de la concession d'aménagement du 15 février 2008, laquelle conserve son plein et entier effet pour les dispositions non modifiées par les présentes.

En outre, il est expressément précisé que la concession d'aménagement liant la Ville et l'Aménageur consiste en (i) la concession d'aménagement du 15 février 2008 et (ii) le présent avenant, lesquels forment ensemble un tout indissociable.

Fait à JOINVILLE-LE-PONT, le ..... , en deux exemplaires

Pour la COMMUNE,
Le Maire

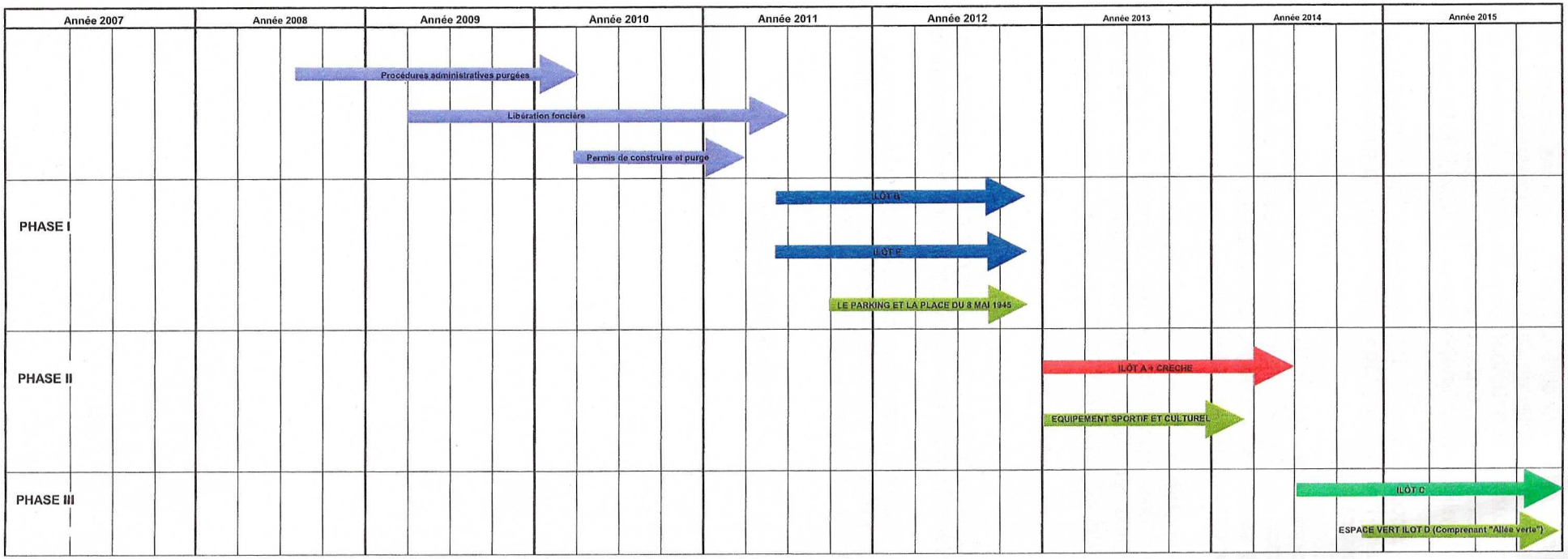
Pour l'AMENAGEUR,

EIFFAGE

Ville de JOINVILLE LE PONT

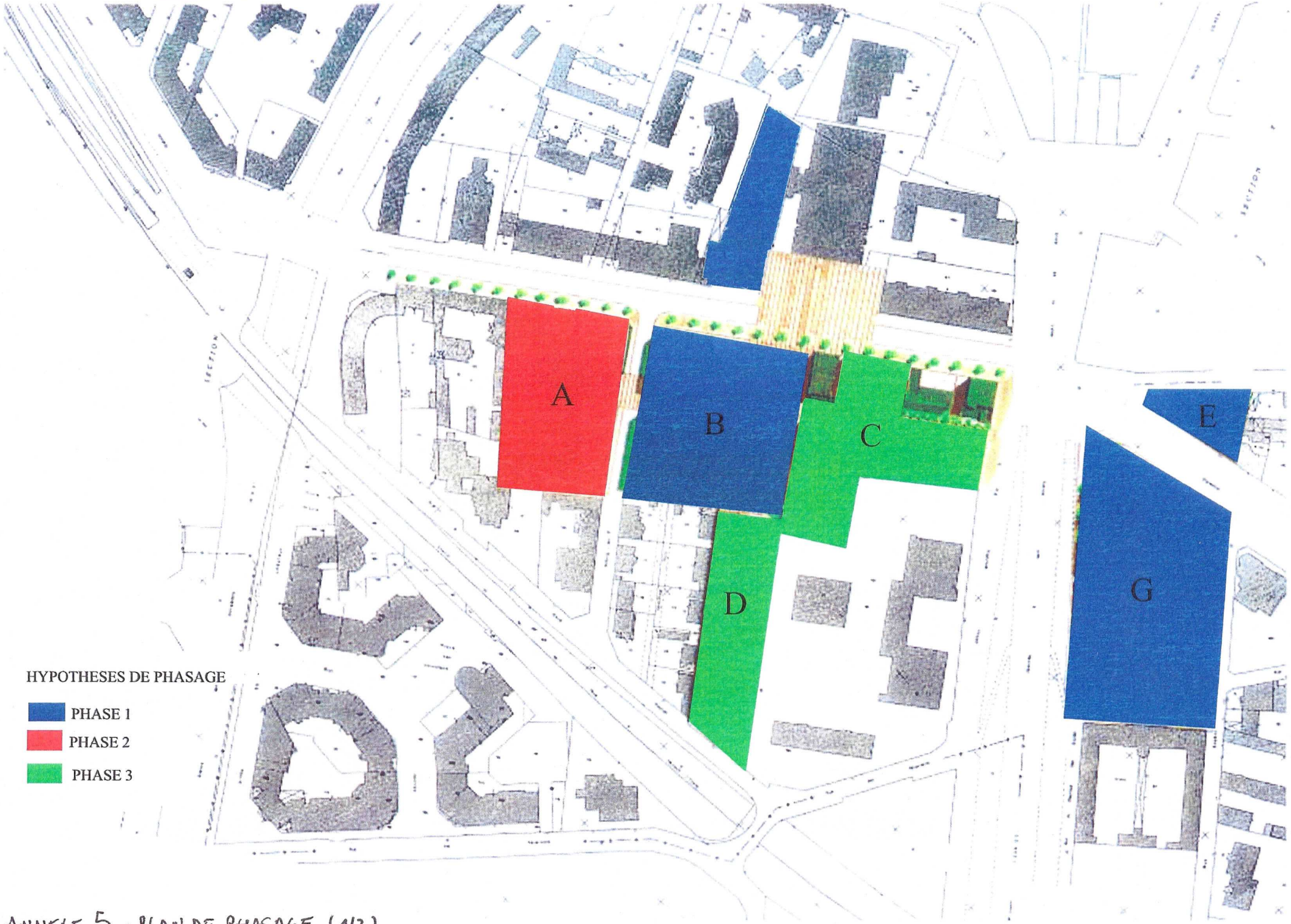
ZAC DES HAUTS DE JOINVILLE

HYPOTHESES DE PLANNING PREVISIONNEL DES DIFFERENTES PHASES DU PROJET



- PHASE I (CONSTRUCTION)
- PHASE II (CONSTRUCTION)
- PHASE III (CONSTRUCTION)
- EQUIPEMENTS REALISÉS PAR LA VILLE

ANNEXE 5 - PLANNING GENERAL (2/2)



ANNEXE 5 - PLAN DE PHASAGE (1/2)

Tableau foncier

Adresse	Référence cadastre	Surface parcellaire	Propriétaire	Démolition/conservation	Acquéreur
10 rue de Paris	T n°8	934 m²	Propriétaire privé	à démolir	Aménageur
12 rue de Paris	T n°9	799 m²	Propriétaire privé	à démolir	Aménageur
	T117	591 m²			
12bis rue de Paris	T116	204 m²	Propriétaire privé	à démolir	Aménageur
14 rue de Paris	T n°11	277 m²	Ville de Joinville	démoli	Aménageur
16 rue de Paris	T n°12	1 594 m²		à démolir	
				à démolir	
				à démolir	
20 rue de Paris-1-3 rue Henri Vel Durand	T n°18	302 m²	Ville de Joinville	à démolir	Aménageur partiellement
3 rue henry Vel Durand	T n°17 et 77	450 m²		à demolir	
22 rue de Paris	T n°19	640 m²	Ville de Joinville	à démolir	Aménageur
9 villa Rousseau	T n°20	486 m²	Ville de Joinville	à démolir	Aménageur partiellement
24 rue de Paris	T n°21	1 240 m²	Propriétaire privé	à démolir	Aménageur
26 rue de Paris	T n°28	1 798 m²	Ville de Joinville	à démolir	Ville de Joinville partiellement Aménageur partiellement
26bis/28 rue de Paris (impasse)	T n° 29		Propriétaire privé	conservé	A conserver
			Propriétaire privé (lots 31,32,55)	à démolir	Aménageur
			Ville de Joinville (lots 30 33 36 38 52 et 53 cave)		Aménageur
			Propriétaire privé partie du lot n°1		
			Propriétaire privé lot 25		
			Propriétaire privé lot n°29		Aménageur
			Ville de Joinville (lot 26+28)		Aménageur
			Ville de Joinville (lot 39 box+61pavillon)		Aménageur
			Propriétaire privé lot 56		Aménageur
			Propriétaire privé lot n°37+54+60		Aménageur
			Propriétaire privé lot 62		Aménageur
30 rue de Paris	T n°100	1 888 m²	Propriétaire privé	à démolir	Aménageur
	T n°101				
32 rue de Paris	T n°31	580 m²	Propriétaire privé	à démolir	Aménageur
34 rue de Paris	T n°32	1 026 m²	Propriétaire privé	Immeuble R+1 sur rue, avancées (type structure modulaires) sur la rue et bâtiment R+3+combles à conserver	-
			Propriétaires privés		
			Propriétaires privés	Box à l'arrière à démolir	Aménageur
36 rue de Paris	T n°151	151 m²	Propriétaire privé	à conserver	-
	T n°152	144 m²	Propriétaire privé	à démolir	Aménageur
38 rue de Paris	T n°34	585	Propriétaire privé	Propriété en R+3 rue de Paris à conserver	Aménageur partiellement
				Bâtiments sur 1 rue H. Pinson à démolir	
3 rue Hypolite Pinson	T n°118 partiel (Voirie d'accès OPHLM Joinville)	215 m² environ	OPHLM Joinville	terrain nu	Aménageur partiellement
40 rue de Paris/18d du Mal Leclerc	U n°160	459 m²	Propriétaire privé	à démolir	-
	U n°161	22 m²	Propriétaire privé		Aménageur
23 rue Emile Moutier	T n°27	3 174 m²	Ville de Joinville	à démolir	Ville de Joinville Aménageur partiellement
Place du 8 mai	Marché forc	5500 m² environ	Ville de Joinville	terrain nu	Ville de Joinville

ANNEXE 6 - TABLEAU DES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES

quel programme îlot C.

Calendrier prévisionnel d'acquisitions des terrains de la ville:

1. Parcelles acquises par la ville à titre de droit de préemption:

	Îlots	Parcelles	Adresse	Surface	Prix d'acquisition	Date d'acquisition prévisionnelle
Phase 3	**C**	Lots de copropriété T29 (26, 28,39box, 61pavillon, 30,33,36,38,52,53)	26bis - 28 rue de Paris		485.709 €	1er trimestre 2014

2. Autres parcelles

	Îlots	Parcelles	Adresse	Surface	Prix d'acquisition	Date d'acquisition prévisionnelle
Phase 1	**B**	T19	22 rue de Paris	640 m²	693.120 €	1er trimestre 2011
		T18 partiel, T19, T20 partiel, T28 partiel, T17/77 partiel,	20-22-26 rue de Paris 1/3 rue Vel Durand 9 Villa Rousseau	1105 m²*	1.196.715 €	
Phase 2	**A**	T11, T12	14 -16 rue de Paris	1871 m²	2.026.353,40 €	4ème trimestre 2012
Phase 3	**C**	T27 partiel, T28 partiel	26-26 bis rue de Paris	740 m²*	801.420 €	1er trimestre 2014

Total (1+2)	**5.203.317 €**

* valeur approchée de la surface, sous réserve d'un calcul par géomètre

ANNEXE 7.