



# Concession pour l'aménagement de la ZAE de Borly II

## Modalités d'imputation des frais généraux de l'aménageur

Juin 2016



Pour mener à bien les missions inscrites à l'article 3 du contrat de concession, nous proposons de mobiliser une équipe pluridisciplinaire qui pilotera l'ensemble de l'opération notamment sur les aspects : montage, pilotage et animation du projet en phases conception et réalisation, gestion des ventes, acquisitions foncières et liquidation.

Les frais généraux de TERACTION sont imputés au bilan de l'opération conformément à l'article 34 du contrat de concession.

Au vu des missions qui seront confiées à TERACTION et des moyens mis en place pour y répondre, la rémunération totale de TERACTION est estimée à hauteur de 1 234 k€ HT. Elle est calculée comme suit :

- **Un forfait de 40 000 € HT par an** pendant les 2 premières années de l'opération puis 30 000 € HT par an pendant les 8 dernières années au titre de la mobilisation d'équipe ; *la mobilisation d'équipe correspond aux forces mobilisées en continu, quelle que soit l'activité de l'opération, pour assurer le pilotage global du projet, son suivi administratif, financier et comptable pour être toujours prompts à satisfaire les besoins de l'opération,*
  - **Soit un total de 320 000 € HT.**
  
- **Une rémunération au titre de l'acquisition du foncier** ; *cette rémunération correspond aux démarches nécessaires pour l'acquisition du foncier, que ce soit à l'amiable ou par voie d'expropriation.*  
*Cette rémunération comprend :*
  - un forfait de 30 000 € HT pour la procédure d'expropriation,
  - une part proportionnelle à raison de 5% du montant HT des couts d'acquisition, cette rémunération est estimée à 39 k€ HT.
  - **Soit un total estimé à 69 k€ HT.**
  
- **Une rémunération proportionnelle de 4%** du montant des dépenses HT à l'exception des dépenses d'acquisitions foncières et des honoraires TERACTION au titre du suivi de chantier.
  - **Soit un total estimé à 477 k€ HT.**
  
- **Une rémunération de gestion des ventes forfaitaire, à raison de :**
  - 3€ HT/m<sup>2</sup> de foncier artisanal,
  - 5€ HT/m<sup>2</sup> de foncier tertiaire.
  - **Soit un total de 429 k€ HT.**

*Cette rémunération ne sera pas appliquée dans le cadre des rétrocessions à Annemasse Agglo de terrains non encore vendus en fin d'opération. Pour ce faire une ligne de rémunération négative a été ajoutée au bilan et tient compte de nos estimations quant au rythme de commercialisation. Elle est estimée à hauteur de - 120 k€ HT au bilan d'opération.*

- **Soit un total estimé à 309 k€ HT.**

- **Un forfait de 45 000 € HT** au titre de la liquidation de l'opération.

**Ces montants seront facturés :**

- De manière semestrielle pour la rémunération forfaitaire au titre de la mobilisation d'équipe, au premier jour de chaque semestre.
- A chaque acquisition pour la rémunération au titre de l'acquisition du foncier à raison de 100 % à la signature de la promesse de vente et à 100 % à la notification du jugement d'expropriation en cas d'acquisition par voie d'expropriation.
- A chaque vente pour la rémunération proportionnelle de gestion des ventes à raison de :
  - 50% à la signature de la promesse de vente,
  - 50% à la signature de l'acte authentique.  
Dans le cas où la vente ne serait pas réitérée, l'Aménageur conservera la rémunération perçue au titre de la signature de la promesse de vente.
- A l'avancement et proportionnellement aux dépenses constatées pour la rémunération de suivi de chantier.
- En totalité préalablement à la transmission des éléments de clôture pour la rémunération de liquidation.

Les rémunérations forfaitaires prévues ci-dessus seront révisées annuellement, à chaque date anniversaire de la signature du présent contrat de concession, selon la formule suivante :

$$P = 0.15 \times P_o + 0.85 \times (P_o \times I/I_o)$$

Dans laquelle :

P = Prix révisé

P<sub>o</sub> = Prix à la signature du présent contrat de concession

I = dernier index Syntec connu à la date anniversaire de signature du contrat de concession

I<sub>o</sub> = Index Syntec du mois de signature du contrat de concession