-EN-FAUCIGNY
être annexé
délibération n°DCM2023-38
Conseil Municipal
en date du : 05/04/2023

Saint Pierre EN FAUCIGNY

SAINT-PIERRE CENTRE 2025

VILLE DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

CONSULTATION D'UN CONCESSIONNAIRE-AMÉNAGEUR

CENTRE 2025

TRAITÉ DE CONCESSION
PROJET

MARS 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE

PREAMBULE

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION
ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS ET REPRESENTATION DES PARTIES
2.1 - LA VILLE
2.2 - LE CONCESSIONNAIRE
2.3 – MODALITES DES ECHANGES ENTRE LES PARTIES
ARTICLE 3 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE
3.1- PILOTAGE ET COORDINATION GENERALE DE LA CONCESSION
3.2 - ÉTUDES COMPLEMENTAIRES ET PROCEDURES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
3.3 - ACQUISITIONS FONCIERES, ET GESTION PATRIMONIALE
3.4 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT
3.5 - COMMERCIALISATION ET NEGOCIATIONS
3.6 - COMMUNICATION ET CONCERTATION ET PROMOTION DU PROJET
ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION
ARTICLE 6 – MODALITÉS DE MODIFICATION DU TRAITÉ DE CONCESSION
6-1. APPLICATION DU CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE
6-2. CAS SPECIFIQUES DE REEXAMEN FIXES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.3135-1 DU CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE
6-3. DEMANDE DE REEXAMEN A L'INITIATIVE DU CONCESSIONNAIRE
ARTICLE 7 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS
ARTICLE 8 - ASSURANCES
ARTICLE 9 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
9.1 – PRINCIPE DE L'AGREMENT PREALABLE
9.2 – AUTRES MODIFICATIONS SOUMISES A AGREMENT
ARTICLE 10 - DOMICILIATION

PARTIE II - MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

CHAPITRE I – MAITRISE ET GESTION DU FONCIER

ARTICLE 11 – MAÎTRISE FONCIÈRE ACTUELLE
11.1. EXISTANT AU JOUR DE LA SIGNATURE DU TRAITE
11.2. VALEUR DES BIENS PROPRIETE DE LA VILLE DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY
ARTICLE 12 : MODALITÉS D'ACQUISITIONS PAR L'AMÉNAGEUR
12.1 - DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION
12.2 - ACQUISITIONS FONCIERES PAR VOIE D'EXPROPRIATION DANS LE CADRE D'UNE DUP
12.3 - SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES
12.4 - ACQUISITIONS AUPRES DE LA VILLE DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY
ARTICLE 13 – ÉTAT DES BIENS CÉDÉS PAR LE CONCÉDANT À L'AMÉNAGEUR
13.1 - POLLUTION DES SOLS
13.2 - CARACTERISTIQUES GEOTECHNIQUES DES SOLS
13.3 - ARCHEOLOGIE PREVENTIVE
13.4 - PROTECTION DES OCCUPANTS, TRANSFERT DES COMMERÇANTS
13.5 - SERVITUDES
13.6 - FRAIS SUR ACQUISITIONS - TAXES ET IMPOTS
ARTICLE 14 : DÉSAMIANTAGE, DÉMOLITION

ARTICLE 15 : OCCUPATION DOMANIALE ET DÉCLASSEMENT DES EMPRISES PUBLIQUES
ARTICLE 16 : GESTION TRANSITOIRE DES BIENS PAR L'AMENAGEUR

CHAPITRE II – PILOTAGE ET COORDINATION GÉNÉRALE DES INTERVENTIONS

ARTICLE 17 – DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
17.1 OBJECTIFS ET CONDITIONS DE REALISATION
17.2 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE
17.3 - CLAUSE D'INSERTION SOCIALE
ARTICLE 18 – ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES ET OPÉRATIONNELLES
ARTICLE 19 – PROCÉDURES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
ARTICLE 20 - CONCERTATION, INFORMATION, COMMUNICATION
20.1 - CONCERTATION
20.2 - COMMUNICATION ET PROMOTION DU TERRITOIRE
ARTICLE 21 – COHÉRENCE D'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET COORDINATION DES AUTRES PARTENAIRES DU PROJET
ARTICLE 22 - SUIVI DE LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION ET INFORMATION DU CONCÉDANT
22.1 – INFORMATION REGULIERE DU CONCEDANT
22.2 – GOUVERNANCE DE L'OPERATION

CHAPITRE III – RÉALISATION DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 23 - TRANCHES DE RÉALISATION ET ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
ARTICLE 24 - MAÎTRISE D'OUVRAGE DU CONCESSIONNAIRE
24.1 - ÉQUIPEMENTS CONCERNES
24.2 - CONCEPTION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES CONCERNES
24.3 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES NECESSAIRES A LA REALISATION DES OUVRAGES
24.4 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES
ARTICLE 25 - MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA VILLE DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY
ARTICLE 26 - AUTRES MAÎTRISES D'OUVRAGE
ARTICLE 27 - OUVRAGES DEVANT ÊTRE REMIS À LA VILLE, AUX CONCESSIONNAIRES ET AUTRES GESTIONNAIRES
27.1 - CHANTIER
27.2 - RECEPTION DES OUVRAGES
27.3 - ENTRETIEN DES OUVRAGES
27.4 - MISE A JOUR ET RECOLEMENT
27.5 - REMISE D'OUVRAGES
27.6 - ÉTABLISSEMENT D'UNE FICHE D'OUVRAGE POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.1615-11 DU CGCT
27.7 - EFFETS DE LA REMISE DES OUVRAGES
ARTICLE 28 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ
ARTICLE 29 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVÉ

CHAPITRE IV – COMMERCIALISATION

ARTICLE 30 – CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES TERRAINS
30.1 - OBLIGATIONS GENERALES
30.2 - COMMERCIALISATION
30.3 - COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION, OU DE CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS
30.4 - CONTROLE – VISA DES PERMIS DE CONSTRUIRE – SUIVI DES REALISATIONS

PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES

D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 31 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION
31.1 - MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

31.2 - REGLES DE FINANCEMENT
31.3 - PARTICIPATIONS DE LA VILLE AU FINANCEMENT DE L'OPERATION
31.4 - AUTRES PARTICIPATIONS FINANCIERES PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION
ARTICLE 32 - COMPTABILITÉ - COMPTES-RENDUS ANNUELS – PRÉVISIONS BUDGETAIRES
32.1 - COMPTABILITE
32.2 - COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
ARTICLE 33 - GARANTIE D'EMPRUNTS
ARTICLE 34 - IMPUTATION DES CHARGES- RÉMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

PARTIE IV – GARANTIES ET PÉNALITÉS

ARTICLE 35 - GARANTIE APPORTÉE PAR LE CONCESSIONNAIRE
ARTICLE 36 – PÉNALITÉS

PARTIE V – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 37 – EXPIRATION DE LA CONCESSION
ARTICLE 38 – CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'ARRIVÉE DU TERME DE LA CONCESSION
38.1 - REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION
38.2 - REGLEMENT FINAL DES COMPTES
38.3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS
38.4 - BONI DE LIQUIDATION
ARTICLE 39 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVÉE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
39.1 – PRINCIPES APPLICABLES
39.2 – PRINCIPE DE SUBROGATION
ARTICLE 40 – RÉSILIATION-– DÉCHÉANCE
40.1 - RESILIATION AVEC INDEMNITE
40.2 - RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE).
ARTICLE 41 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE
ARTICLE 42 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS
ARTICLE 43 - FIN DE LA MISSION DU CONCESSIONNAIRE

PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 44 – REGLEMENT DES LITIGES

PREAMBULE

L'opération d'aménagement dénommée Saint-Pierre Centre 2025 à Saint-Pierre-en-Faucigny, objet du présent Traité, présente les caractéristiques suivantes :

Initiée par la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny, dans le but de redynamiser son centre-ville, elle vise à réaliser un programme de 18 000 m² environ de surface de plancher sur des parcelles identifiées d'une surface totale d'environ 2,8 ha afin de répondre au programme suivant :

- Espace central : création d'une nouvelle centralité pour la Ville avec l'aménagement d'un espace public central, une grande esplanade s'étendant de la Mairie au parking actuel et au-delà, englobant l'emprise de l'église de l'autre côté de la place ;

- Commerces de proximité et services : un front bâti sera édifié en bordure de l'esplanade en face de la mairie (R+2), les RDC accueilleront des commerces et / ou services à la population, des bureaux et des logements étant possibles en étage ;

- Circulations et stationnement : création d'une nouvelle voie, réaménagement des voies existantes et création d'environ 100 places de stationnement, étant précisé que l'objectif même du projet est de limiter le nombre de places en surface. Le projet devra donc être orienté afin que le stationnement soit réalisé hors zone pour les commerces et services et en souterrain pour les nouveaux logements. Deux places de stationnement seront réalisées par logement, y compris pour le locatif social.

- Logements 230 à 250 logements dont 20 % en locatif social et 10 % en accession sociale.

Nota : Cette opération sera menée sans recourir à la mise en œuvre d'une ZAC.

L'emprise du projet d'aménagement et de la future concession est incluse dans un parcellaire délimité par l'avenue de la République, la rue des Acacias et le cimetière.

Le projet d'aménagement vise la construction d'environ 16.450 m² SDP de logements, de 1.300 m² SDP de commerces de proximité et de services ainsi que la structuration de l'ensemble des espaces publics du quartier.

Par délibération N° DCM2021-01, en date du 28 janvier 2021, la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny a décidé de confier la réalisation de l'opération Saint-Pierre Centre 2025 à un Concessionnaire, dans le cadre d'une concession d'aménagement, lequel a été désigné à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les dispositions du code de la commande publique notamment les articles L. 1121-1 et L. 3100-1 et suivants.

Au terme de la procédure de mise en concurrence, et après avis de la commission d'aménagement, le conseil municipal, par délibération N° à compléter, en date du à compléter, a choisi à compléter par le nom de la société concessionnaire et approuvé le projet de Traité de concession.

Le présent Traité de Concession d'aménagement est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny.

ENTRE

La Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny représentée par son Maire en exercice dûment habilité à cet effet par délibération en date du 28 janvier 2021 dont un exemplaire demeurera annexé au présent Traité.

Désignée ci-après par « la Ville » ou « le Concédant »,

D'une part,

ET

La société dénommée à compléter par le concessionnaire

Représentée par Emmanuel HERMSDORFF, directeur général Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Désignée ci-après par « le Concessionnaire »

D'autre part,

Ensemble désignées ci-après par « les Parties »

Il a été convenu ce qui suit.

****

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION

Conformément aux dispositions du code de la commande publique relatives aux contrats de concession (*L. 3100 et suivants*) et à celles du code de l'urbanisme (*L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5*) et dans les conditions déterminées par le présent Traité de Concession d'aménagement, la Ville concède au Concessionnaire, qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite SAINT PIERRE CENTRE 2025 sur le périmètre indiqué en annexe et ce telle que cette opération est décrite dans le présent Traité de Concession et ses annexes.

L'opération d'aménagement concédée permettra la mise en œuvre d'un programme global prévisionnel de construction d'environ 17 725 m² de surfaces de plancher (SDP) réparties de la manière suivante à l'issue de la phase de mise en concurrence :

- 16 450 m² SDP habitat environ
- 1300 m² de SDP de commerces de proximités et de services environ

Le Concessionnaire, dans une perspective de développement durable, économique, social et environnemental, exécutera toutes les études, démarches, procédures et actions nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement **SAINT PIERRE CENTRE 2025**, dont la réalisation des équipements publics de voiries, réseaux, espaces libres et installations diverses nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Le détail de ces missions figure en suivant, dans le présent Traité et ses annexes.

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS ET REPRESENTATION DES PARTIES

2.1 - La Ville

2-1-1. Désignation du représentant de la Ville

L'autorité compétente pour représenter la Ville dans le cadre de l'exécution du présent Traité est Monsieur le Maire.

Aussi, toutes transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des stipulations du présent Traité de concession, doivent être exclusivement adressées à :

Monsieur le Maire de la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny

Le Maire donne accord préalable dans les conditions prévues au présent Traité. Cet accord porte notamment sur (liste non limitative) :

- La désignation des prestataires, dont l'architecte - urbaniste en chef, le paysagiste, le BET VRD et le BET AMO QEU / QEB construction et aménagement ainsi que le maître d'œuvre des espaces publics ;
- Les avant-projets et projets d'exécution ;
- Les éventuelles propositions de modifications à apporter au programme et au projet ;
- Les remises d'ouvrage qui la concernent.

Le Maire participe au comité de pilotage prévu par l'article 22.2.1 du présent Traité.

Il peut, en tant que de besoin, être invité au comité technique prévu par l'article 22.2.2. du présent Traité.

La Ville peut, à tout moment, modifier la désignation de son représentant sous réserve d'en informer formellement le Concessionnaire par écrit dans les conditions fixées par le présent Traité.

2-1-2. Modalité du suivi et contrôle

Le suivi et le contrôle de l'exécution du présent Traité sont assurés par les élus et services de la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Suivant proposition du candidat, les élus et les techniciens participent au comité de pilotage mentionné à l'article 22-2-1 du présent Traité. Ce comité de pilotage est assisté d'un comité technique également mentionné à l'article 22-2-2 du présent Traité.

Il est précisé que la Ville a fait le choix d'être accompagnée par un AMO, la société D2P, qui l'assistera dans ses relations avec le Concessionnaire.

2.2 - Le Concessionnaire

2.2.1. Désignation du représentant du Concessionnaire

Pour l'exécution des missions confiées au Concessionnaire, celui-ci est représenté par son **Représentant légal,** qui est seul habilité à engager la responsabilité du Concessionnaire.

Toutes transmissions écrites doivent être exclusivement adressées à :

Lucile JOURNOUD – Directrice d'agence – Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Park Nord - Bâtiment Astrolabe – CS 30051 74370 ANNECY MEYZ-TESSY

Le Concessionnaire désigne un chef de projet pour le pilotage et le suivi opérationnel du projet:

Caroline GROBEL, chargée d'affaires – Crédit Mutuel Aménagement Foncier

2-2-2. Procédure à mettre en œuvre en cas de changement de chef de projet

Tout changement définitif ou provisoire (c'est-à-dire supérieur à 3 mois) du chef de projet du Concessionnaire, quel qu'en soit le motif, devra faire l'objet :

- D'une information préalable écrite auprès de la Ville ;
- D'une proposition du remplaçant par le concessionnaire avec CV à l'appui ;
- D'une validation de Monsieur le Maire étant précisé que le silence gardé par lui dans un délai de 15 jours après réception de l'information préalable vaudra accord ;

Suite à la validation du CV, une présentation du remplaçant au COPIL prévu à l'article 22-2-1 du présent Traité sera effectuée.

En outre, en cas de difficulté avérée avec le chef de projet, la Ville pourra exiger son remplacement par le concessionnaire.

Dans un tel cas de figure :

- La Ville demande le changement par écrit auprès du concessionnaire ;
- Le Concessionnaire dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande pour proposer un remplacement (CV à l'appui) ;
- Soit :
  - La Ville valide cette proposition étant précisé que le silence gardé par elle dans un délai de 15 jours après réception de la proposition vaudra accord ;
  - La Ville rejette cette proposition et une nouvelle proposition doit lui être adressée dans les conditions prévues ci-avant ;
- À la suite de la validation expresse ou implicite du nouveau chef de projet, une réunion de présentation sera organisée avec le COPIL.

2.3 – Modalités des échanges entre les parties

Toutes les notifications, informations, communications du Concessionnaire auprès de la Ville doivent impérativement avoir lieu par écrit.

Sauf disposition spécifique expresse dans le présent Traité, les parties conviennent que ces communications pourront être organisées de manière électronique en utilisant les adresses électroniques suivantes :

- **Pour la Ville** : contact@saintpierreenfaucigny.fr
- **Pour le Concessionnaire** : lucile.journoud@cm-acticites-immo.fr

Tout envoi devra faire l'objet d'un accusé réception.

Lorsque le Concessionnaire communiquera un élément pour un avis ou une validation préalable de quelque nature que ce soit à la Ville, il devra précisément expliciter dans quel cadre cet avis ou demande de validation est requis. Il ne pourra, en aucune manière, se prévaloir d'un accord implicite ou tacite sauf clause contraire prévue par le présent contrat

ARTICLE 3 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Les missions du Concessionnaire et les conditions de leur exécution sont détaillées, dans les articles suivants du présent Traité.

Elles doivent être menées dans le strict respect des textes applicables au Concessionnaire.

Il s'agit des missions suivantes.

3.1- Pilotage et coordination générale de la concession

Le Concessionnaire a la responsabilité de la gouvernance générale du projet, ce qui implique pour lui, notamment :

- La mise en œuvre d'une démarche d'urbanisme durable, sur les champs économie, social et environnemental ;
- Les choix, pilotage et rémunération des hommes de l'art, techniciens et spécialistes ;
- Le suivi et coordination de l'ensemble des partenaires du projet et en particulier des différents maîtres d'ouvrage et de leurs prestataires, ainsi que de leurs interventions dans le périmètre de la concession ;
- L'interface avec les collectivités et administrations concernées par l'opération d'aménagement ;
- La gestion financière et comptable de l'opération et recherche d'optimisation financière ;
- Le suivi de la réalisation de l'opération et rendu-compte au concédant ;
- L'Assistance du concédant dans la préparation des instances décisionnelles techniques et politiques.

Et d'une manière générale, toutes actions et interventions nécessaires à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement durable dans les conditions prévues au présent Traité.

3.2 - Études complémentaires et procédures juridiques et administratives

Le Concessionnaire assure :

- La réalisation, le suivi et la coordination des études opérationnelles ;
- L'élaboration des dossiers et suivi des procédures réglementaires et administratives.

3.3 - Acquisitions foncières, et gestion patrimoniale

Le Concessionnaire assure :

- L'acquisition à l'amiable, de l'ensemble des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers compris, dans le périmètre de la concession et nécessaires à sa mise en œuvre ;
- La gestion des biens acquis ainsi que des équipements existants ou neufs, dans l'attente soit de leur démolition soit de leur remise à l'entité publique ou privée concernée.

3.4 - Travaux d'aménagement

Le Concessionnaire assure :

- La réalisation des travaux d'aménagement transitoires nécessaires à la gestion de la temporalité du projet ;
- La réalisation de tous les équipements, dont les équipements d'infrastructure, concourant à l'opération globale d'aménagement intégrés au projet de programme des équipements publics précisé en annexe de la présente concession, en conformité avec les modalités prévisionnelles de financement de l'opération à faire figurer en annexe ;
- Le cas échéant, la dépollution et la mise en compatibilité des sols avec les usages futurs.

3.5 - Commercialisation et négociations

Le Concessionnaire assure :

- La cession des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, concession ou location à leurs divers utilisateurs, agréés par la Ville ;
- La mise en place des moyens nécessaires à assurer la commercialisation dans les meilleures conditions ;
- La préparation et signature de tous les actes requis.

3.6 – Communication, concertation et promotion du projet

En relation avec le COPIL et le COTECH, le Concessionnaire assure les missions suivantes :

- Organisation et animation des démarches de participation du public ;
- Information et communication sur le projet et les chantiers, auprès des usagers et habitants, du grand public, des délégations professionnelles, des partenaires financiers de l'opération, de la presse ;
- Animation du site en lien avec la conduite de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT

La Ville s'engage à :

- Remettre au Concessionnaire, l'ensemble des études qu'elle a fait réaliser en amont de la consultation ou dont elle dispose ;
- Procéder le cas échéant à l'adaptation du document d'urbanisme dans des conditions de nature à permettre la réalisation de l'opération ;
- Vendre au Concessionnaire les terrains et biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération conformément à l'article 12 ci-après ;
- Faire diligence pour l'instruction de l'ensemble des démarches administratives dont elle est responsable directement ou indirectement ;
- S'assurer de l'accord de toutes les collectivités concernant le financement des équipements relevant de leur maitrise d'ouvrage tels que prévus au projet de programme prévisionnel des équipements publics mentionné en annexe ;
- Régler au Concessionnaire, aux échéances convenues, le montant des participations financières au coût des équipements.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION

La concession d'aménagement prend effet à compter de sa notification au Concessionnaire.

Sa durée est fixée à 6 années, à compter de cette prise d'effet.

Dans le cas de la survenance d'un évènement ou de circonstances imprévisibles par les parties à la date de signature du présent Traité, susceptibles de retarder la réalisation du projet, la durée du Traité sera prorogée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement ou les circonstances considérés, auront mis obstacle à la poursuite de l'opération, dans les conditions de calendrier prévisionnel prévues par le présent Traité et ses annexes.

La concession pourra également, sur demande du Concessionnaire, six mois au moins avant l'expiration du Traité, être prorogée en cas d'inachèvement des équipements et des réalisations prévus au présent Traité.

Cette prorogation ne saurait toutefois entraîner un bouleversement de l'économie générale du Traité de concession, ni en changer l'objet.

La durée du Traité peut être raccourcie si le Concessionnaire a accompli l'ensemble de ses missions avant le terme ci-dessus.

Quelles qu'en soient les circonstances et les motifs, la prorogation donnera lieu à la signature d'un avenant entre les Parties.

ARTICLE 6 – MODALITÉS DE MODIFICATION DU TRAITÉ DE CONCESSION

6-1. Application du Code de la Commande Publique

Les conditions dans lesquelles un Traité de Concession peut être modifié en cours d'exécution, sans nouvelle procédure de mise en concurrence, sont fixées par l'article L. 3135-1 et par les articles R.3135-2 à R. 3135-7 du code de la commande publique.

Les Parties entendent appliquer ces articles.

Les Parties se réunissent pour convenir des modalités d'adaptation des conditions de réalisation du présent Traité (programme, planning d'opération, bilan économique prévisionnel, etc.).

Une fois arrêtées, ces adaptations font l'objet d'un avenant qui ne peut remettre en cause le risque économique pris par le Concessionnaire.

6-2. Cas spécifiques de réexamen fixés en application de l'article L.3135-1 du code de la commande publique

En application de l'article R.3135-1 du code de la commande publique, donneront lieu à réexamen du Traité :

- Les difficultés spécifiques et justifiées liées à l'intégration de la RD 6 dans le périmètre de la concession ;

- Une évolution de l'emprise du lot destiné à recevoir l'équipement public réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la commune de plus ou moins 10 %

- Les difficultés spécifiques et justifiées liées à la mise en valeur du site archéologique situé dans le périmètre de la concession ;

6-3. Demande de réexamen à l'initiative du Concessionnaire

Le Concessionnaire peut être à l'origine d'une demande de modification du présent Traité.

Ceci étant, il ne dispose d'aucun droit acquis à cette modification. En cas de demande de modification des clauses du Traité par le Concessionnaire, la Ville est libre de la refuser sans avoir de quelque manière que ce soit à justifier son positionnement.

Le cas échéant, les conditions de programme, de phasage et de financement prévues dans le Traité initial et ses annexes s'appliquent. La non-réception par le Concessionnaire d'une réponse écrite de la Ville sous deux mois à compter de sa demande écrite équivaut à un refus. Le Concessionnaire ne peut se prévaloir d'aucun accord implicite à cette demande.

ARTICLE 7 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent Traité deviennent la propriété de la Ville, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui leur seraient attachés.

Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf accord préalable de la Ville.

Dans ce dernier cas, le Concessionnaire s'engage à faire reprendre cet engagement par les personnes auxquelles les documents seraient communiqués.

ARTICLE 8 - ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant intégralement ses diverses responsabilités.

La liste de ces assurances sera fournie par le concessionnaire

Le Concessionnaire communique à la Ville, dans les deux mois à compter de la notification de la concession et chaque début d'année une copie des polices d'assurance souscrites.

Il s'assure du fait que l'ensemble des entreprises intervenant pour son compte dispose des assurances couvrant intégralement leur responsabilité.

ARTICLE 9 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Le présent Traité est conclu en considération du caractère ***intuitu personae*** du Concessionnaire.

9.1 – Principe de l'agrément préalable

Toute cession du présent Traité ou tout changement de Concessionnaire est soumis à l'accord préalable écrit de la Ville.

Toute cession du présent Traité ou tout changement de Concessionnaire doivent faire l'objet d'un avenant conclu entre la Ville, le Concessionnaire cédant et le cessionnaire, dans les conditions prévues à l'article R.3135-6 du code de la commande publique.

Il est rappelé que cette cession ne peut intervenir, d'une part, qu'à la suite d'opérations de restructuration du Concessionnaire initial et qu'après, d'autre part, la justification par le nouveau Concessionnaire de ses capacités économiques, financières, techniques et professionnelles initialement fixées par la Ville.

Faute par le Concessionnaire de se conformer à cette obligation, il encourt la résiliation de la concession d'aménagement par la Ville dans les conditions prévues par l'article 40.2 de la présente concession.

9.2 – Autres modifications soumises à agrément

Les modifications suivantes affectant la situation du Concessionnaire ou de l'un des membres du groupement momentané d'entreprises désigné comme Concessionnaire sont également subordonnées à l'autorisation préalable écrite de la Ville :

- La forme juridique ;
- La répartition, le cas échéant, du capital social tel que précisé en annexe, si la modification envisagée :
    - Affecte 5% au moins du montant de son capital,

      Ou
    - Fait perdre à l'un des associés sa qualité d'associé majoritaire,

      Ou
    - Érige un associé minoritaire en associé majoritaire,

      Ou
    - Confère à un associé une minorité de blocage.

Dans un tel cas de figure, le Concessionnaire ou le membre du groupement concerné notifie à la Ville son projet comprenant nécessairement une note explicative de synthèse. À défaut d'accord formel dans un délai d'un mois suivant la réception de la demande, l'accord est refusé.

Dans le cas où le Concessionnaire passerait outre le refus de la Ville, il encourt la résiliation de la concession d'aménagement dans les conditions prévues par l'article 40.2 du présent Traité.

ARTICLE 10 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Ville au Concessionnaire en application du présent traité d'aménagement sont versées au compte ouvert :

BECM
Code guichet :
Compte Courant Prof Immo: 000 20 04 07 02
Clé RIB :
IBAN :
BIC :

Les sommes à régler par le Concessionnaire à la Ville sont versées au comptable du Trésor :

TRESORERIE DE BONNEVILLE
BANQUE DE France : Code Banque : 30001
Code guichet : 00136
Compte : C7490000000
Clé RIB : 19
IBAN : 36C7 4900 0000 019
BIC :BDFEFRPPCCT

PARTIE II - MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

CHAPITRE I – MAITRISE ET GESTION DU FONCIER

La surface indicative du périmètre de l'opération d'aménagement est de 2.8 hectares.

À la date de signature du présent Traité, la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement est la suivante :

ARTICLE 11 – MAÎTRISE FONCIÈRE ACTUELLE

Les parcelles sont maîtrisées par la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny sauf pour ce qui concerne la voirie Départementale.

Une partie de la voirie départementale est intégrée dans le périmètre du Traité, et représente une surface d'environ 2 121 m².

Le Concessionnaire fera son affaire des échanges de toute nature qui seraient nécessaires avec le Département étant précisé qu'il devra se conformer, pour la réalisation des équipements, au cahier des charges départemental.

11.1. EXISTANT AU JOUR DE LA SIGNATURE DU TRAITE

Au jour de la signature du Traité de concession, la Ville est propriétaire des parcelles suivantes, nécessaires à la réalisation de l'opération.

Numéro de parcelle	Surface estimée [m²]	Propriétaire
556	198	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
855	3140	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
856	4840	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
858	515	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
1828	784	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
1831	339	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
1832	284	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
1835	875	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
1836	821	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
1839	375	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
2057	8626	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
2058	692	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
2061	660	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
2062	258	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
2065	255	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
2066	365	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
2717	1053	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
3554	107	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
3553	46	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
3554	107	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
4303	121	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
4310	1150	Commune de Saint-Pierre en Faucigny
4315	199	Commune de Saint-Pierre en Faucigny

Ces parcelles représentent une surface de 25 810 m².

La Ville cédera au Concessionnaire l'ensemble des parcelles susvisées nécessaires à l'opération, hors équipement sous maîtrise d'ouvrage communale, selon le principe d'implantation définitive des équipements qui sera retenu.

Le projet comprend également une partie de la rue des Acacias (703 m²). Ce foncier ne sera pas cédé mais mis à disposition du concessionnaire pour la réalisation des travaux prévus sur cette emprise.

11.2. Valeur des biens propriété de la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny

Au jour de la signature du Traité de concession, la valeur des emprises foncières, visées ci-avant, s'établit, au regard du bilan d'aménagement joint au traité.

ARTICLE 12 : MODALITÉS D'ACQUISITIONS PAR L'AMÉNAGEUR

12.1 - Délégation du droit de préemption

Sans objet

12.2 - Acquisitions foncières par voie d'expropriation dans le cadre d'une DUP

Sans objet

12.3 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières

De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice, qu'il présente à la collectivité dans le cadre, le cas échéant, des rapports qu'il doit lui remettre.

12.4 - Acquisitions auprès de la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny

Le Concessionnaire s'engage à acquérir l'ensemble des biens immobiliers nécessaires à l'opération, appartenant à la Ville et mentionnés à l'article 11.1.

Il acquerra ces biens en l'état mais libres d'occupation.

Ce prix sera payé selon les modalités de versement suivantes, conformément au bilan ci-annexé :

5.270.000 € HT

Le Concessionnaire s'engage à solliciter auprès de la Ville l'acquisition des parcelles maîtrisées au plus tard dans les 3 mois de la constatation du caractère définitif du permis d'aménager global (tranches 1 et 2) et des autorisations au titre du Code de l'Environnement.

- À défaut de formuler la demande susvisée dans le délai imparti, le Concessionnaire sera redevable d'une somme de 1% du prix des terrains par trimestre de retard exigible sur seul constat du retard par la Ville et ce sans préjudice d'une acquisition forcée qui pourrait être ordonnée en référé à la demande de la Ville.

- À défaut de demande d'acquisition dans ce délai, la Ville pourra demander la résiliation du Traité pour faute et aucune indemnisation ne sera due au Concessionnaire.

Les deux parties devront faire diligence pour que la signature de la promesse de vente se fasse au plus tard 3 mois après cette sollicitation.

Les éventuelles conditions suspensives de réitération de la vente sont :

Constatation du caractère définitif du permis d'aménager global (tranches 1 et 2) et des autorisations au titre du Code de l'Environnement (dossier loi sur l'eau, dossier environnemental) nécessaires au démarrage du projet.

ARTICLE 13 – ÉTAT DES BIENS CÉDÉS PAR LE CONCÉDANT À L'AMÉNAGEUR

Sauf conventions contraires, prévues à l'article 12 ci-dessus, les biens acquis par la Ville, à l'amiable sont acquis par le Concessionnaire en l'état, mais libres de toute occupation ou location. Toutes les informations seront transmises au Concessionnaire lors de la signature du contrat de concession (pour les éléments en sa possession), puis de la promesse de vente.

13.1 - Pollution des sols

Le Concessionnaire fait son affaire d'éventuelles études complémentaires à conduire, en particulier dans les zones qui n'ont pas pu être investiguées au jour de la signature du Traité pour assurer la mise en compatibilité des terrains avec les usages futurs du site à aménager et optimiser la gestion des terres excavées. Il en assume les conséquences financières.

13.2 - Caractéristiques géotechniques des sols

Le Concessionnaire a pris connaissance des éléments relatifs aux caractéristiques des sols décrits dans l'étude réalisée par la SARL AMO-GEO en date du 27 août 2019, il fait son affaire de toutes les études complémentaires à conduire, et en supporte tous les frais.

13.3 - Archéologie préventive

La Ville a sollicité la DRAC sur le sujet. À la suite d'une prescription d'un diagnostic archéologique par la DRAC, l'INRAP a réalisé des sondages sur l'ensemble du périmètre concerné. Les résultats de cette étude ont permis de conclure que des fouilles d'archéologie préventives étaient nécessaires.

Après consultation des entreprises et demande motivée à la DRAC, le Préfet de Région a prescrit un arrêté autorisant les fouilles d'archéologie préventives par l'INRAP sous maîtrise d'ouvrage de la Ville. Ces fouilles ont eu lieu entre mars et septembre 2021.

Le terrain est désormais libéré de l'obligation de réalisation de fouilles d'archéologie préventive à l'exception d'une zone de réserve archéologique d'une surface d'environ 190 mètres carrés qui fait l'objet d'une prescription spécifique qui a été communiquée au soumissionnaire et est jointe en annexe.

Dans un objectif et avec la volonté de valorisation du patrimoine, les découvertes seront conservées selon les prescriptions de la DRAC en vue d'une possible intégration dans le projet d'aménagement.

13.4 - Protection des occupants, transfert des commerçants

Sans objet

13.5 - Servitudes

Sans objet

13.6 - Frais sur acquisitions - Taxes et impôts

Les frais d'acquisition à la charge du Concessionnaire, intègrent les frais de notaires et tous les autres frais engagés par la Ville pour la réalisation des acquisitions et la libération des biens : remploi, frais d'éviction, frais de contentieux, ...

Le montant des impôts fonciers est à provisionner par le Concessionnaire dès lors qu'il les assume à compter de son acquisition.

ARTICLE 14 : DÉSAMIANTAGE, DÉMOLITION

Sans objet

ARTICLE 15 : OCCUPATION DOMANIALE ET DÉCLASSEMENT DES EMPRISES PUBLIQUES

Concernant le domaine public de la Ville devant, le cas échéant, être cédé au Concessionnaire, tel que prévu par le schéma d'intention, celui-ci devra faire l'objet d'une procédure de déclassement et de désaffectation, sous la responsabilité de la collectivité concernée.

La constitution du dossier d'enquête technique sera toutefois à la charge du Concessionnaire.

De même, les opérations et interventions diverses concourant à la désaffectation physique du domaine public (pose de clôture, constats d'huissier...) sont supportées par le Concessionnaire, en concertation avec la collectivité concernée.

Le domaine public et le domaine privé de la Ville, destinés à recevoir des équipements publics, tels que prévus par le plan de composition, pourront être mis à disposition du Concessionnaire. Cette mise à disposition sera encadrée à travers une convention d'occupation Ad hoc.

Ainsi une convention d'occupation temporaire entre la collectivité et le Concessionnaire précisera les modalités techniques et administratives de mise à disposition des biens issus du domaine privé et du domaine public des collectivités.

La Ville s'engage à apporter toute son assistance afin que le Concessionnaire soit autorisé par les autres personnes publiques concernées, à intervenir sur les biens leur appartenant et soumis au régime de la domanialité publique, lorsque l'intervention du Concessionnaire sur ces immeubles est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement concédée.

La Ville ne pourra, en revanche, être considérée comme responsable d'une quelconque difficulté ou refus qui serait opposé dans ce cadre au Concessionnaire.

ARTICLE 16 : GESTION TRANSITOIRE DES BIENS PAR L'AMENAGEUR

Dès la signature de l'acte de vente des terrains communaux, le Concessionnaire assure la garde et l'entretien desdites propriétés foncières.

CHAPITRE II – PILOTAGE ET COORDINATION GÉNÉRALE DES INTERVENTIONS

ARTICLE 17 – DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

17.1 Objectifs et conditions de réalisation

Le Concessionnaire adhère au modèle de développement durable de la Ville dans ses dimensions économiques, sociales et environnementales et mettra en œuvre tous les moyens nécessaires à la labellisation EcoQuartier du projet.

La Ville souhaite que le concessionnaire réponde aux objectifs suivants à travers la concession :

- Au niveau environnemental :
  - Anticiper et s'adapter aux risques de changement climatique
  - Viser la sobriété et l'efficacité énergétique
  - Intégrer les enjeux de santé et de respect de la qualité de l'air
  - Optimiser la consommation de ressources

- Au niveau social et sociétal :
  - Mettre en œuvre les conditions de vivre ensemble et de la solidarité
  - Valoriser le patrimoine, l'histoire et l'identité du site

- En matière de développement économique local :
  - Développer les filières locales et les circuits courts
  - Favoriser l'approvisionnement durable et local

Le Concessionnaire imposera le respect de ces objectifs de développement durable à ses prestataires, bureaux d'études et entreprises, lors de la conception et de la réalisation du projet d'aménagement urbain, ainsi qu'aux constructeurs et autres maîtres d'ouvrages intervenant dans le périmètre de l'opération concédée.

Tout au long de la vie de l'opération, le concessionnaire devra être assisté de prestataires spécialisés dans le développement durable. Ces derniers seront chargés d'assurer la cohérence et la qualité des différents projets de constructions et d'espaces publics.

Pour ce faire, le concessionnaire devra :

- Faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage qualifiée dans les différents domaines du développement durable.
- Intégrer des exigences environnementales, sociales et en matière de développement économique local dans les différents documents élaborés (dossiers de consultation et marchés de MOE et de travaux, CPAUEP, fiches de lots, …)
- Intégrer des critères d'évaluation environnementaux et sociaux (compétences requises, méthodologie et moyens mis en œuvre pour répondre aux prescriptions environnementales, sociales et en matière de développement économique local.) dans le cadre des consultations de maîtrise d'œuvre et d'opérateurs/concepteurs des projets immobiliers. La ville appréciera les équipes de conception intégrant des membres encore en apprentissage, du type élève en école d'architecture.
- Faire appel à l'économie sociale et solidaire et privilégier dans la mesure du possible des acteurs locaux tant pour la maîtrise d'œuvre que pour les entreprises.
- Mettre en œuvre des outils de suivi garantissant une veille sur la qualité de la démarche de développement durable des projets.
- Déterminer des moyens d'ingénierie pour accompagner les maîtres d'ouvrage et leurs prestataires dans la réalisation des engagements

17.2 - Démarche environnementale

17.2.1 – Pendant la durée de la concession

Le Concessionnaire s'engage à s'inscrire dans une démarche de labellisation EcoQuartier afin de répondre aux objectifs de développement durable de la Ville et se conformera aux législations et réglementations en vigueur dans ce domaine.

Le Concessionnaire devra prendre en compte, notamment, les enjeux ci-dessous décrits, les traduire en termes de prescriptions dans la conception du projet et les imposer aux constructeurs et autres maîtres d'ouvrages intervenant dans le périmètre de l'opération. Il s'agit principalement des enjeux :

- De préservation de la biodiversité en construisant un projet « nature en ville »
- D'accessibilité, de desserte et de déplacement, en limitant le trafic motorisé et en favorisant les modes de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés, en réalisant des équipements cyclables, en favorisant la mutualisation de l'offre de stationnement, dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'air
- Hydrauliques : en matière de gestion de l'eau pluviale tant pour les parcelles privées que pour les espaces publics, en adoptant une gestion écologique de la ressource en eau, (récupération des eaux de pluie, diversité végétale etc…)
- D'approvisionnement et de gestion énergétique, notamment par le choix d'énergies renouvelables ou d'équipements à basse consommation d'énergie

- De mise en œuvre d'une qualité urbaine, paysagère et architecturale notamment en intégrant le projet dans son environnement urbain et naturel, en créant un cadre de vie agréable et en prenant en compte les changements climatiques

17.2.2 – Pendant les travaux

Il est également demandé au Concessionnaire de poursuivre des objectifs d'éco-chantiers, limitant les impacts environnementaux et les nuisances pour les riverains, dans le périmètre de l'opération et ses abords, qu'il soit maître d'ouvrage ou non.

À cette fin, il organisera les chantiers en prenant en compte les critères suivants :

- Le renforcement de la sécurité sur et aux abords du chantier
- L'optimisation de l'emprise du chantier afin d'éviter l'étalement et en tenant compte de la proximité ou non des secteurs habités
- La mise en œuvre d'une méthodologie de gestion optimisée des terres excavées
- La limitation des poussières, du bruit, de la pollution des sols et des eaux
- Le respect des dispositions réglementaires concernant le tri, la gestion et la valorisation des déchets de chantier
- L'adoption de précautions particulières pour la protection des espaces verts et arbres existants ou venant d'être aménagés
- Le maintien de la propreté sur le lieu du chantier y compris ses abords, notamment sur les voies publiques. Le concessionnaire privilégiera des clôtures de chantier ne permettant pas les graffitis et s'obligera à assurer le cas échéant leur nettoyage immédiat.

Le Concessionnaire entretiendra régulièrement les terrains de l'opération de manière à préserver un aspect général propre, sans dépôt sauvage et fera cesser toutes nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage à l'égard des riverains.

Le concessionnaire devra rappeler l'ensemble de ces obligations aux maîtres d'ouvrages et à leurs prestataires intervenant dans le périmètre de la concession. Il les mentionnera dans le volet environnemental du CPAUEP annexé au cahier des charges de cession de terrains.

La Ville aura la faculté de mettre en demeure le concessionnaire de faire exécuter les prescriptions liées à ces obligations, tant pour les chantiers dont il est maître d'ouvrage que pour ceux dont il ne l'est pas, situés dans l'emprise de la concession.

En cas de carence passé ce délai, la Ville pourra faire exécuter les travaux et prestations aux frais du Concessionnaire et une pénalité sera appliquée conformément à l'article 36.

17.3 - Clause d'insertion sociale

La Ville souhaite inscrire un objectif d'insertion sociale et professionnelle dans le présent Traité, sur lequel s'engage le Concessionnaire. Les obligations ci-après s'entendent pour l'ensemble des prestataires nécessaires à l'exécution de l'opération d'aménagement que ce soit sur les marchés de prestations intellectuelles, les services et les marchés de travaux mais aussi pour le concessionnaire en tant que tel qui précisera les mesures qu'il compte mettre en œuvre pour atteindre cet objectif au sein de son entreprise.

Lors de chaque cession de charges foncières, le Concessionnaire devra faire connaître, expliquer et promouvoir auprès du ou des bénéficiaires de cession, les objectifs d'insertion sociale définis par la Ville.

L'objectif global est de **réserver 5 % des heures de travail générées par le projet à des publics en insertion.** Parmi ces heures il faudra en flécher vers **des publics prioritaires** :

Objectif	Indicateur	Cible
Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes de moins de 26 ans	% des jeunes parmi les bénéficiaires des clauses sociales	20 %
Favoriser les parcours permettant aux bénéficiaires d'acquérir des compétences permettant de construire la trajectoire de l'emploi	% de contrats en alternance	10 %

Il est entendu par public en insertion les personnes ayant des difficultés particulières. Le public prioritaire pour travailler dans le cadre des clauses sociales est le public en insertion issu du territoire de la CCPR, et à défaut celui de la Vallée de l'Arve.

Une personne est reconnue en insertion si elle possède une des caractéristiques détaillées ci-dessous :

- Des demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au Pôle Emploi dans les 18 derniers mois ou plus de 24 mois dans les 36 derniers mois)
- Des jeunes de – de 26 ans peu on non qualifiés (CAP, BEP, ou sans qualification)
- Des demandeurs d'emploi disposant de minima sociaux
- Des demandeurs d'emploi de + 45 ans
- Les demandeurs d'emploi issus de quartiers Politique de la Ville
- Des allocataires du revenu de solidarité active demandeurs d'emploi,
- Des demandeurs d'emploi ayant une reconnaissance de Travailleur Handicapé
- Des personnes ayant subi une peine privative de liberté / sous main de justice
- Des personnes ayant bénéficié de l'agrément IAE délivré par Pôle Emploi (dans la limite de deux ans)

Le Concessionnaire devra justifier les avancées de cet axe auprès de la Ville tous les ans à travers la remise d'un bilan qualitatif et quantitatif en décrivant :

- L'ingénierie en insertion mise en place pour mener le travail de facilitation de clauses sociales sur le projet et auprès des Maîtres d'ouvrage et de leurs prestataires

- Le nombre d'heures en insertion réalisées
- Les caractéristiques du public en insertion : le nombre de personnes concernées, leur statut, leur âge, leur lieu d'habitation
- La description des modalités de réalisation (embauche directe, mise à disposition, et sous-traitance ou co-traitance avec des structures d'insertion par l'activité économique et notamment avec des entreprises d'insertion et ateliers chantier d'insertion)
- Les sorties positives des publics en insertion suite à leur intervention dans le cadre des clauses sociales
- Les difficultés rencontrées pour réaliser l'action

En cas de carence, le Concessionnaire sera mis en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de produire le bilan. À l'expiration d'un délai de 15 jours, une pénalité sera appliquée conformément aux dispositions de l'article 36.

ARTICLE 18 – ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES ET OPÉRATIONNELLES

Outre les missions à confier aux différents prestataires désignés par le Concessionnaire, celui-ci doit faire procéder à toutes les études complémentaires nécessaires à la bonne réalisation de l'opération et notamment :

- Des études programmatiques complémentaires qui s'avéreraient opportunes ;
- Des diagnostics et études environnementales et techniques complémentaires à celles fournies par le concédant ;
- Les études pré-opérationnelles de toute nature, nécessaires aux actions de déconstruction, démolition, dépollution, d'aménagement et de construction ;
- Toute étude ou complément d'étude, afférant aux procédures administratives à conduire, ou nécessaire dans le cadre de l'élaboration des documents réglementaires et notamment : étude d'impact et études ENR, dossier loi sur l'eau (IOTA), demande de dérogations en matière d'espèces et de milieux naturels protégés, autorisation environnementale unique, dossier d'enquête publique, modification éventuelle du PLU, étude sureté sécurité publique prescrite par l'article L 111-3 1 du CU, etc...
- Les études urbaines, techniques et financières, nécessaires à l'établissement d'un dossier de permis d'aménager, en conformité avec les études de faisabilité réalisées par le concédant (jointes en annexe) ;
- Toute étude qui permettra, en cours d'opération, de proposer au concédant, avant tout engagement, toute modification de programme qui s'avèrerait opportune, assortie des éléments financiers prévisionnels correspondant ;
- L'élaboration et le suivi du plan d'organisation spatiale des travaux d'aménagement et de construction des différents maîtres d'ouvrage intervenant dans le périmètre de l'opération ;

- Toute étude de marché en vue de la commercialisation des droits à construire ou terrains aménagés.

- Toute étude ou analyse opportune afin de cibler des habitudes de consommation, de loisirs et / ou d'activités professionnelles, de mobilité, de manière à pouvoir tenir compte de ces paramètres dans la conception des espaces, des logements, des commerces.

Le Concessionnaire engage toute autre étude nécessaire à la conduite de l'opération après accord de la Ville.

ARTICLE 19 – PROCÉDURES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

Le Concessionnaire est chargé de l'établissement ainsi que du suivi de l'instruction des dossiers de procédures règlementaires et administratives et de la délivrance des autorisations nécessaires à la mise en œuvre de l'opération concédée, en tant que de besoin.

Les procédures notamment concernées sont :

- Évaluations environnementales éventuelles ;

- Dossier de permis d'aménager, de déclaration préalable et autre autorisation d'urbanisme éventuellement ;

- Dossier loi sur l'eau ;

- Etc.

ARTICLE 20 - CONCERTATION, INFORMATION, COMMUNICATION

20.1 - Concertation

Le Concessionnaire assiste la Ville dans le cadre de la mise en œuvre des procédures de concertation.

La concertation et la participation des habitants constituent un enjeu fort du projet sur le territoire de la Ville. Il est donc attendu que le Concessionnaire mette en œuvre différents outils et modalités de concertation afin de toucher le public le plus large et diversifié possible, en accord avec la Ville.

Il veillera à coordonner ses actions avec les démarches de participation citoyenne mises en œuvre par la Ville. La traçabilité de ces démarches et actions devra être assurée et sera mise à disposition des participants.

Le Concessionnaire a particulièrement en charge, en lien étroit avec la Ville :

- L'organisation et l'animation de la concertation et de la participation citoyenne liée à l'avancement de l'opération d'aménagement, y compris les démarches réglementaires ;

- La création des supports de présentation du projet et d'animation ad hoc, la logistique des réunions publiques et ateliers ;

- La contribution à la conception et à la mise en œuvre d'actions d'accompagnement du public aux différents temps du projet, par le biais de divers outils (dont numériques) adaptés à la temporalité et aux objets (questionnaires, balades sensibles/ visites de sites, ateliers, cafés citoyens, évènements, débats…) ;

- La mise en œuvre d'actions à visée pédagogique.

20.2 - Communication et promotion du territoire

Dans le cadre des missions de communication, le Concessionnaire a en charge, la communication sur le projet dans son ensemble, la communication relative aux chantiers d'aménagement dont les aménagements provisoires, ainsi que le cadrage et la coordination de la communication des différents opérateurs (messages et images) pendant la phase opérationnelle.

Il devra proposer une stratégie et des modalités de communication co-élaborées avec la Ville.

Sur la base d'un programme d'actions répondant à la stratégie définie et aux publics cibles et actualisé au fil de l'avancement du projet, le Concessionnaire est amené à :

- Réaliser et produire des supports de présentation du projet dont une maquette à une échelle adaptée à l'opération et qui sera définie avec la ville. Cette maquette pourra être évolutive en fonction des modifications apportées ;

- Mettre en œuvre (conception, fabrication, diffusion) des outils de communication adaptés / déclinés selon les différents publics cibles et répondant aux nécessités du projet ;

- Organiser des temps de promotion et d'appropriation en direct avec les différents publics cibles (habitants, professionnels, institutionnels, presse, etc…), qu'il s'agisse de journées portes ouvertes, de visites de site, de visites de chantier, de réunions d'information, etc. ;

- Mettre en place une signalétique sur site aux différentes étapes du projet, tenant compte de la libération progressive des terrains et permettant de préfigurer l'opération d'aménagement.

La production des outils de communication se fait en lien avec la Ville qui les validera.

ARTICLE 21 – COHÉRENCE D'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET COORDINATION DES AUTRES PARTENAIRES DU PROJET

Le Concessionnaire est le garant de la coordination de l'ensemble du projet et du planning général fixé au travers du Traité de concession. Pour cela, il doit :

- Tenir à jour le planning d'études et de travaux dès que cela s'avère nécessaire ;
- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, ainsi qu'avec les collectivités et établissements publics intervenant dans le périmètre de l'opération ;
- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des tâches de gestion et de coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération ;
- Mener les procédures administratives nécessaires à la réalisation des travaux et équipements publics et produire les dossiers correspondants en liaison avec les administrations concernées ;
- Assurer la gestion financière et fiscale de l'opération et négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés, en concertation avec la Ville ;
- Assurer d'une manière générale la gestion tant administrative que technique, juridique ou encore financière de l'opération concédée.

ARTICLE 22 - SUIVI DE LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION ET INFORMATION DU CONCÉDANT

22.1 – Information régulière du concédant

Outre les comptes rendus d'activités obligatoires, visés à l'article 32 du présent Traité, le Concessionnaire est tenu d'apporter à la Ville, une information régulière sur l'avancement physique et financier du projet, alerter en cas de dérive et formuler des propositions d'actions correctives.

Le chef de projet désigné par le Concessionnaire participe aux réunions du COPIL et du COTECH dans les conditions définies ci-après.

22.2 – Gouvernance de l'opération

22.2.1. Comité de Pilotage

Le comité de pilotage est composé de la manière suivante :

- La commission « Saint Pierre Centre 2025 » composée, outre du Maire et de ses adjoints, de membres du conseil municipal ;
- La direction générale des services ;
- La direction des services techniques ;
- Le représentant du Concessionnaire désigné en application de l'article 2-2-1 du présent Traité.

Il exerce notamment les attributions suivantes :

- S'assurer de la mise en œuvre du projet conformément aux conditions du présent Traité ;
- Sélectionner les candidats et les lauréats des consultations promoteurs/concepteurs pour l'attribution des lots ;
- Prendre les arbitrages stratégiques sur les modifications de programme éventuelles et toute modification susceptible de donner lieu à réexamen des conditions de la concession ;
- Valider des documents transmis en application des dispositions de l'article 24 ci-après.

Aucune décision ne peut être prise sans l'accord du Maire de la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny ou de son représentant.

Chaque point ou élément impliquant l'accord de la Ville doit donner lieu à une présentation précise et aucune acceptation implicite ne peut être considérée comme acquise.

Dans le cas où le COPIL doit se prononcer aux vues de documents établis par le Concessionnaire, ces documents doivent lui être transmis un mois au plus tard avant la date de sa réunion. Dans le cas où des modifications sont demandées par le COPIL lors de sa réunion, elles doivent lui être transmises dans un délai de 15 jours suivants sa demande. Le COPIL se prononce sur ces documents lors de la réunion qui suit l'envoi de ces documents.

Le Comité de pilotage se réunit autant que de besoin à l'initiative de la Ville ou du Concessionnaire et au minimum deux fois par an.

22.2.2. Comité Technique

Le comité technique est composé de la manière suivante :

- La Direction générale des services de la Ville;
- La Direction des services techniques de la Ville ;
- L'équipe projet du Concessionnaire et son représentant ;
- Les AMO ou bureaux d'études désignés par le Concessionnaire suivant les thématiques à traiter ;
- En tant que de besoin et sur demande du Concessionnaire, tout tiers intéressé à la problématique : futur Concessionnaire, futur gestionnaire, autre personne publique.

Le Maire ou son représentant peut décider de participer à tout Comité technique.

Ce Comité s'assure de l'avancement opérationnel du projet conformément aux orientations générales et au planning prévisionnel. Il réalise l'ensemble des travaux préparatoires aux prises de décision du Comité de Pilotage.

Il valide les étapes essentielles du projet.

Il se réunit en tant que de besoin à l'initiative de la Ville ou du Concessionnaire.

Il entend, sur demande du Concessionnaire ou de la Ville, tout tiers intéressé à l'opération.

En dehors de la réunion de ces organes, la Ville pourra exiger à tout moment du Concessionnaire la communication de tout document ou de toute explication afin de lui permettre un bon suivi de l'opération.

CHAPITRE III – RÉALISATION DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 23 - TRANCHES DE RÉALISATION ET ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

L'aménagement et l'équipement de l'opération seront exécutés conformément à l'échéancier prévisionnel de réalisation et au plan de phasage prévisionnel des travaux réalisé par le Concessionnaire et figurant en annexe du présent Traité.

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

Il lui appartient d'établir ou faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements dont la maîtrise d'ouvrage lui est confiée et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Il rendra compte annuellement de l'état d'avancement et du respect du calendrier, à travers les comptes rendus prévus par l'article 32.

ARTICLE 24 - MAÎTRISE D'OUVRAGE DU CONCESSIONNAIRE

24.1 - Équipements concernés

Le Concessionnaire prend à sa charge les études, la réalisation et le financement :

- Des équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants tels qu'ils sont définis à l'article R.331-6 du Code de l'urbanisme ;

- Des équipements publics conformément au projet de programme des équipements publics figurant en annexe 3 au présent Traité, y compris les raccords des futures voiries sur les chaussées existantes, mais aussi de la partie de la route départementale intégrée au projet ;

- Des aménagements transitoires nécessaires tout au long de l'opération.

24.2 - Conception des travaux d'infrastructures concernés

Les études techniques de faisabilité, relatives aux équipements à réaliser visés à l'article 24.1, dont le dossier figure en annexe du présent Traité, sont à réaliser en préalable des études de maîtrise d'œuvre par le Concessionnaire.

Sur la base de ces éléments, le Concessionnaire fait établir un dossier d'avant-projet qui est soumis à l'accord écrit de la Ville et des futurs gestionnaires des équipements publics destinés à leur être remis, dont la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny, et les Concessionnaires de services publics concernés.

Les avant-projets doivent comporter une estimation des coûts de gestion des équipements. Cette estimation est réalisée en collaboration avec les collectivités et Concessionnaires de service public concernés.

Sur la base de l'avant-projet validé par le COPIL, le Concessionnaire fait ensuite établir un projet, qui est soumis à l'accord écrit de la Ville et des futurs gestionnaires, dont la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny, et des Concessionnaires de services publics concernés.

Les projets d'exécution devront ensuite être conformes aux avant-projets et projets retenus.

Ils font également l'objet d'un accord écrit de la Ville et des futurs gestionnaires, dont la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny, et des Concessionnaires de services publics concernés.

Au moment de la phase PRO, afin de faciliter les futures remises d'ouvrages, le Concessionnaire peut définir et finaliser des unités fonctionnelles en concertation avec les futurs services gestionnaires des ouvrages. Ces unités fonctionnelles concernent des parties de l'ouvrage achevées pouvant fonctionner de manière autonome, sur un périmètre géographique suffisamment important.

Toute modification technique ou financière ultérieure à la validation de l'avant-projet, du projet ou du plan d'exécution, doit faire l'objet d'un accord écrit par la Ville et des Concessionnaires. Si des modifications devaient être apportées au projet, elles devront être examinées dans un nouveau COPIL.

À chaque phase de conception du projet, le Concessionnaire pourra considérer que sans réponse de la Ville dans un délai de 4 semaines après réception avec accusé de réception d'un dossier complet et justifié, l'avis sera réputé favorable.

Pour permettre la compréhension permanente de la globalité du projet, un plan prévisionnel de principe des futures domanialités et un plan prévisionnel surfacique de gestion seront réalisés par le Concessionnaire à destination des différents intervenants, futurs gestionnaires des ouvrages – services intercommunaux, services municipaux, Concessionnaires et autres. Ces documents seront mis à jour et partagés à chaque phase importante de l'élaboration du projet (ESQ - AVP - PRO), de la construction, ainsi qu'en fin d'opération, et fournis à la Ville.

La définition du contenu de ces prestations est consignée dans l'annexe informatique pour la réalisation des plans topographiques aux échelles 1/500 et 1/200 et la réalisation des plans de synthèse de réseaux à l'échelle 1/200, selon le dossier disponible auprès de la Ville.

24.3 - Autorisations administratives nécessaires à la réalisation des ouvrages

Le Concessionnaire fait son affaire pour obtenir toutes les autorisations de la Ville sur les terrains qu'elle maitrise et qui sont nécessaires au projet (autorisations de voirie, d'urbanisme et environnementales, sans que cette énumération soit limitative).

La Ville pourra accompagner le Concessionnaire dans ses démarches.

En cas d'accord de la Ville donné au concessionnaire pour occuper le domaine public avant sa prise de possession, une convention d'occupation temporaire à titre gratuit entre la ville de Saint-Pierre-en-Faucigny et le Concessionnaire sera établie afin de préciser les modalités techniques et administratives de mise à disposition de ces biens.

24.4 - Modalités de passation des contrats et marchés

Les contrats ou marchés de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre conclus par le Concessionnaire pour l'exécution du présent Traité, postérieurement à son entrée en vigueur, sont passés en application des articles L 300-5-1 et R 300-12 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R .3114-5 du code de la commande publique, la part des services ou travaux que le Concessionnaire doit confier à des petites et moyennes entreprises, ou à des tiers, ne peut être inférieure à 10% de la valeur globale estimée du contrat.

Conformément aux dispositions de l'article R. 300-13 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire informe la Ville, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 25 - MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA VILLE DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

La Ville assure la maîtrise d'ouvrage directe de l'équipement public communal qui devra prendre place sur le lot prévu à cet effet.

ARTICLE 26 - AUTRES MAÎTRISES D'OUVRAGE

Sans objet.

ARTICLE 27 - OUVRAGES DEVANT ÊTRE REMIS À LA VILLE, AUX CONCESSIONNAIRES ET AUTRES GESTIONNAIRES

27.1 - Chantier

Les services de la Ville autorisés à suivre l'exécution des travaux ont, à tout moment, accès aux chantiers et présenteront leurs éventuelles observations au Concessionnaire, sans pouvoir s'adresser directement aux entreprises concernées.

Ces observations ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de la Ville.

Le Concessionnaire de son côté propose à la Ville les modifications imposées par un changement de réglementation ou l'avertit en cas de difficulté ou de contraintes techniques apparues en cours de chantier.

Toute modification technique ou financière apparue en cours de chantier et occasionnant une modification substantielle du programme initial des équipements publics devra faire l'objet d'un accord écrit de la Ville, des futurs gestionnaires et des Concessionnaires dans les conditions prévues au présent Traité pour les modifications.

27.2 - Réception des ouvrages

Le Concessionnaire procède à la réception des ouvrages et équipements publics dans les conditions fixées par la Ville figurant ci-après.

27.2.1 - Visite préalable

En amont des opérations préalables à la réception, une visite des ouvrages est organisée par le Concessionnaire, à laquelle participeront : les maîtres d'œuvre chargés du suivi du chantier, la Ville - Direction des Services Techniques -, les représentants des organismes ou collectivités auxquels les ouvrages doivent être remis.

Cette visite donnera lieu à l'établissement par le Concessionnaire, d'un compte-rendu qui reprendra les observations présentées par les intervenants, auxquelles le Concessionnaire doit donner suite.

27.2.2 - Opérations préalables à la réception

Le Concessionnaire organise les opérations préalables à la réception, auxquelles participeront : les maîtres d'œuvre chargés du suivi du chantier, la Ville - Direction des Services Techniques -, les représentants des organismes ou collectivités auxquels les ouvrages doivent être remis.

Préalablement, le Concessionnaire doit notamment faire effectuer l'ensemble des contrôles nécessaires à la réception de l'ouvrage.

Si des observations ou des réserves sont formulées par les participants, elles devront être consignées au compte rendu. Le Concessionnaire veille à la prise en compte de ces remarques et réorganisera une nouvelle visite des ouvrages, dans les mêmes formes que la première.

27.2.3 - Procès-verbal de réception des ouvrages

Une fois l'ensemble des réserves levées, le Concessionnaire établit un procès-verbal de réception des ouvrages, qui est transmis à la Ville.

27.3 - Entretien des ouvrages

L'entretien des ouvrages réalisés, le maintien dans un état de propreté et l'entretien de l'ensemble des espaces compris dans le périmètre de la concession, pendant sa durée (y compris en phase chantier), incombent au Concessionnaire jusqu'à la remise des ouvrages, dans les conditions définies dans le cahier des charges de cession de terrain.

Les équipements publics préexistants et non affectés par l'opération restent sous la responsabilité de leurs gestionnaires.

Postérieurement à la remise des ouvrages, le Concessionnaire peut être invité par la Ville à assurer cet entretien pour le compte de cette dernière, dans le cadre d'une convention spécifique qui réglera les modalités, notamment financières, de cette intervention.

Le présent Traité vaut autorisation pour la Ville d'assurer, dès la réception des travaux, le service public de la collecte des déchets ménagers et assimilés sur les terrains d'assiette appartenant au Concessionnaire.

27.4 - Mise à jour et récolement

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, le Concessionnaire fournit à la Ville le récolement des ouvrages réalisés, notamment les éléments suivants :

Identification avec repérage en X, Y, Z (NGF) des :

- Objets de surface,
- Réseaux existants conservés,
- Réseaux réalisés depuis le début de l'opération y compris entrées dans les bâtiments au fur et à mesure de leur pose en tranchée ouverte.

La définition du contenu de ces prestations est consignée dans l'annexe informatique pour la réalisation des plans topographiques aux échelles 1/500 et 1/200 et la réalisation des plans de synthèse de réseaux à l'échelle 1/200 due par le Concessionnaire à la Ville.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre expert.

La levée des garanties financières et la fin de la concession sont notamment conditionnées par le respect effectif de ces conditions.

27.5 - Remise d'ouvrages

27.5.1 - Généralités

Après la réception des travaux par le Concessionnaire, et à la demande de celui-ci, il est procédé à la remise à la ville et/ou aux autres gestionnaires futurs des ouvrages réalisés.

Cette remise d'ouvrage correspond au transfert de responsabilité relative à la garde des ouvrages, et doit être suivie par l'engagement du transfert de propriété immobilière, lequel est régularisé, sauf stipulation expresse contraire, par actes authentiques ou actes administratifs.

27.5.2 - Visite de remise d'ouvrages

Une visite de remise des ouvrages sera organisée par le Concessionnaire à laquelle participeront la Ville, les services gestionnaires futurs, les représentants des organismes auxquels les ouvrages doivent être remis.

Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un compte rendu, qui sera transmis à l'ensemble des participants pour validation dans un délai de 7 jours.

Si des observations ou des réserves sont formulées par la Ville ou par les représentants des organismes ou collectivités auxquels les ouvrages doivent être remis, elles devront être consignées au compte rendu. Le Concessionnaire devra prendre en compte l'ensemble de ces remarques et réorganisera une nouvelle visite de remise des ouvrages, dans les mêmes formes que la première.

27.5.3 - Forme de la demande

La demande de remise est notifiée par le Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Ville.

La demande est formulée par le Concessionnaire dès l'achèvement de chaque unité fonctionnelle (équipement pouvant être ouvert au public). Cette demande doit être formulée avant l'expiration du délai de cinq ans suivant la date de l'achèvement selon les articles 269, 1-b du Code général des impôts et 266 bis, I de l'Annexe III au Code général des impôts

Le Concessionnaire se conforme à la même démarche pour toute remise à la Ville.

En cas de remise d'ouvrages par unité fonctionnelle, le Concessionnaire doit se conformer aux plans qu'il aura établi en fonction du phasage opérationnel envisagé, du découpage de l'opération par lots et du type d'ouvrage réalisé.

En tout état de cause, le Concessionnaire doit, sous peine d'engager sa responsabilité contractuelle, formuler sa demande dans les délais permettant à la Ville la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Cette exigence demeure lorsque le Concessionnaire réalise des ouvrages immobiliers sur sol d'autrui.

À l'appui de sa demande, le Concessionnaire fournit à la Ville et aux futurs gestionnaires :

- Une collection complète de plan des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, documents de récolement des ouvrages réalisés tels que prévus à l'article 27.4 ci-dessus ;
- Un plan des domanialités futures et des gestions futures au 1/200^{e} ;
- La convention de gestion des ouvrages ;
- Les servitudes ou contraintes affectant ces ouvrages ;
- Un document d'arpentage établi par un géomètre ;
- Les pièces des marchés en deux exemplaires :

  - Pièces administratives des marchés, dont règlement de consultation, notifications des marchés aux entreprises, actes de sous-traitance, bordereau des prix unitaires et détail quantitatif estimatif ;
  - Décompte général définitif ;
  - Descriptif des ouvrages et document d'intervention ultérieure sur ouvrage ;
  - Plans d'exécution et de récolement ;
  - Rapports, contrôles techniques et attestations de conformité relative à la mise en service des ouvrages.

- Les procès-verbaux des opérations préalables à la réception, et pièces justificatives nécessaires ;

- Le procès-verbal de réception de l'ouvrage et le procès-verbal de levée de réserves ;

- Le détail complet des dépenses et des recettes par ouvrage ;

- Le bilan complet des dépenses par poste (eau, assainissement, voirie, éclairage, etc.) ;

- Les comptes rendus des visites de remise d'ouvrage ;

- Le procès-verbal de remise d'ouvrage ou de mise à disposition d'ouvrage.

L'ensemble de ces pièces est remis sous version papier et informatique.

27.5.4 - Délais et modalités de réponse

La Ville ou tout autre gestionnaire, dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet de demande de remise d'ouvrage par le Concessionnaire, pour formuler une réponse.

Le Concessionnaire doit justifier à la Ville de tous les envois (contenu et date) effectué auprès des gestionnaires.

Dans le cas où le dossier transmis est incomplet, la commune ou le gestionnaire le signale alors par écrit dans un délai d'un mois au Concessionnaire. Dans une telle hypothèse, aucun délai ne peut alors être opposé, seule la transmission du dossier complet pouvant servir de point de départ au délai prévu à l'alinéa précédent.

Cinq cas peuvent alors se présenter :

27.5.4.1- Remise sans réserve

Dans cette hypothèse, la Ville ou à tout autre gestionnaire accepte la remise en signant le procès-verbal présenté par le Concessionnaire. Le procès-verbal de remise doit comprendre une désignation et une délimitation précises de l'objet de celle-ci.

27-5-4-2- Remise avec réserves :

Dans cette hypothèse, lorsque les défauts constatés ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa mise en service, la Ville ou tout autre gestionnaire accepte la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties.

Le Concessionnaire doit faire immédiatement le nécessaire pour remédier aux défauts signalés. À cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la levée des réserves et le soumettre à la Ville ou à tout autre gestionnaire.

Dans l'attente de la levée de réserves, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions de l'article 257-I, 2, 2e du Code Général des Impôts.

27-5-4-3- Refus de la réception

La Ville ou tout autre gestionnaire refuse immédiatement la remise si les défauts de l'ouvrage rendent celui-ci impropre à sa mise en service ou à sa destination ou si leur solidité apparait compromise.

Le Concessionnaire doit alors faire le nécessaire pour que l'ouvrage puisse être mis en service ou utilisé correctement avant de représenter une demande de remise de l'ouvrage. À cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la remise en service de l'ouvrage et le soumettre à la Ville ou à tout autre gestionnaire.

Dans l'attente de sa mise en service, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions de l'article 257-I, 2, 2e du CGI.

27-5-4-4- Remise tacite

À défaut de réponse dans le délai précité, le silence gardé par la Ville ou tout autre gestionnaire vaut remise tacite.

Le Concessionnaire est alors tenu de mettre en œuvre auprès de la Ville les démarches nécessaires à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du CGCT.

27-5-4-5. Remise partielle :

Une remise partielle n'est possible que pour des parties de l'ouvrage pouvant fonctionner de manière autonome.

Dès lors, le procès-verbal ne porte que sur les parties de l'ouvrage en faisant l'objet.

À cette occasion, les délais de réalisation des autres parties de l'ouvrage doivent être précisés. La remise partielle ne produit tous ses effets, que pour autant qu'il n'apparaisse pas ultérieurement une incompatibilité pour l'achèvement complet de l'ouvrage.

Dans le cas où il apparaîtrait une défectuosité de l'autre partie de l'ouvrage affectant le bon fonctionnement de la partie remise, cette défectuosité constatée par les deux parties constituerait une réserve au sens ci-dessus.

Pour l'application des dispositions de l'article L.1615-11 du CGCT, la remise partielle de l'ouvrage doit être effectuée dans les mêmes conditions que la remise d'un ouvrage complet.

Pendant la réalisation des autres parties de l'ouvrage, le Concessionnaire veille à ce que les parties d'ouvrage remises ne fassent pas l'objet de dégradations dues au chantier en cours.

27.6 - Établissement d'une fiche d'ouvrage pour l'application des dispositions de l'article L.1615-11 du CGCT

La remise de chacun des ouvrages fait l'objet d'un procès-verbal signé par le Concessionnaire et par le représentant de la Ville ou de tout autre gestionnaire.

À ce procès-verbal seront joints une ou des fiches d'ouvrages (en annexe du présent Traité) précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement des collectivités concernées et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, à savoir :

- Localisation et descriptif de l'ouvrage remis,

- Prix de revient HT et TTC de l'ouvrage incluant :
  - Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
  - Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution…) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
  - Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle…),
  - Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du Concessionnaire liée à la réalisation des travaux, frais financiers. L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

- Montant HT et TTC de la ou des participations, affectée(s) par la ou les collectivité(s), au financement de l'ouvrage et montant de la TVA ayant grevé cette participation.

27.7 - Effets de la remise des ouvrages

À compter de la remise et à l'exception des ouvrages ayant fait, lors de celle-ci, l'objet de réserves, la Ville ou tout autre gestionnaire :

- Exerce pleinement ses droits et obligations de gardien de l'ouvrage, en assure notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien sauf convention particulière avec le Concessionnaire ;

- A seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du code civil ;

- Est en droit de comptabiliser les ouvrages remis dans sa section d'investissement pour le montant TTC de la participation affectée aux ouvrages remis au titre de la concession et pour lesquels elle est compétente.

ARTICLE 28 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

La remise des ouvrages ne vaut pas transfert de propriété des terrains d'assiette. Ce dernier interviendra par acte authentique dont un projet sera établi et transmis par le Concessionnaire dans un délai maximum de 3 mois à compter de la remise des ouvrages.

La Ville disposera ensuite d'un délai maximum de trois mois pour formuler ses observations et signer l'acte authentique.

ARTICLE 29 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVÉ

Les obligations résultant des servitudes publiques sur fonds privés sont transmises à la Ville ou l'autorité publique compétente par procès-verbal de remise.

CHAPITRE IV – COMMERCIALISATION

ARTICLE 30 – CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES TERRAINS

30.1 - Obligations générales

Les terrains et immeubles bâtis, acquis par le Concessionnaire font, après mise en état et travaux d'équipement, l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit de personnes physiques ou morales.

Le Concessionnaire s'engage à mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions en :

- Assurant une mission d'information et de communication auprès du public au cours du déroulement de l'opération, le coût de cette mission étant clairement distingué dans le bilan financier ;
- Mettant en place des outils et supports d'information et une signalétique adaptée. Ceux-ci devront impérativement faire l'objet d'un visa de la Ville ;
- Installant éventuellement une structure d'accueil et de conseil des futurs acquéreurs, sur le site ;
- Confiant, le cas échéant, des mandats de commercialisation à des prestataires de son choix.

30.2 - Commercialisation

30.2.1 - Programmes à commercialiser

Les droits à construire relatifs aux programmes immobiliers, à commercialiser par le Concessionnaire, figurent en détail dans l'annexe « Programme prévisionnel de constructions » du présent Traité. Ils représentent une superficie de plancher (SP) globale de

17.750 m² SP

L'attention du Concessionnaire est attirée sur le fait que les programmes à réaliser devront être compatibles avec les orientations du SCOT applicables en matière de surfaces commerciales.

30.2.2 - Modalités d'attribution des droits à construire

Il est précisé que l'attribution des droits à construire, hormis ceux réalisés dans le cadre de l'article 30.2.4, sera effectuée à l'issue d'une consultation organisée dans les conditions précisées ci-après :

Le Concessionnaire organise, pour chaque cession, une consultation d'opérateur immobilier/concepteur (architectes et BET) et ce afin d'obtenir un minimum de trois offres et trois projets.

Le choix des projets se fait sur esquisse accompagnée d'une note méthodologique permettant d'apprécier les qualités programmatique, architecturale et environnementale du projet immobilier, en accord avec la Ville.

Les équipes attributaires des droits à construire, sont désignées par le Concessionnaire après approbation de la Ville, à l'issue de ces consultations.

Les consultations peuvent être organisées selon les modalités suivantes :

- Consultation restreinte :

  Une première phase de candidatures permet d'arrêter, en accord avec la Ville, la liste des équipes susceptibles de présenter une offre, au regard de leurs capacités administratives et financières, de leurs références en matière de projets comparables, de leur engagement programmatique et environnemental.

  Seuls les candidats sélectionnés, *a minima* trois, seront invités à remettre une offre et à présenter un projet sur esquisse accompagné d'une note méthodologique permettant d'apprécier la qualité des produits et le niveau des prestations proposées, un engagement sur une démarche environnementale et sur les prix de sortie projetés.

- Consultation ouverte :
  Une première phase de consultation permet au concessionnaire d'obtenir dans le même temps des candidatures et des offres.
  À l'issue de cette analyse, le concessionnaire sélectionne *a minima* trois équipes pour présenter un projet sur esquisse accompagné d'une note méthodologique permettant d'apprécier la qualité des produits et le niveau des prestations proposées, un engagement sur une démarche environnementale et sur les prix de sortie projetés.

30.2.3 - Conditions à imposer par le Concessionnaire aux opérateurs immobiliers

Aucun logement ne pourra être installé dans les rez-de-chaussée qui se trouvent au contact de la place et de la Route Départementale.

Ces emplacements seront réservés à des activités commerciales ou des services choisis selon l'esprit du projet à savoir une dynamisation et une animation de cette nouvelle centralité.

Les enseignes devront être validées en Comité de Pilotage ou via des comités d'agrément ad hoc regroupant des représentants du concédant et du concessionnaire.

30.2.4 – Participation du Concessionnaire à la réalisation de programmes de constructions

Le Concessionnaire peut participer directement ou indirectement à la réalisation d'un maximum de 70 % des programmes immobiliers.

Est considérée comme une participation indirecte au sens du présent Traité, toute participation du Concessionnaire via une entreprise qu'il contrôlerait directement ou indirectement ou dans laquelle il disposerait d'une participation en capital et / ou des droits de vote.

- Le Concessionnaire doit en informer au préalable la Ville dans le cadre du dispositif de suivi de l'opération mentionné à l'article 22 du présent Traité et en Annexe 12. Il communique à la Ville les informations relatives à sa participation à la réalisation du programme de constructions conformément à l'article 30 du présent Traité et de l'Annexe 12.

30.2.5 - Choix des maîtres d'œuvre des opérations immobilières

Sans préjudice du respect des dispositions du code de l'urbanisme par le concessionnaire, et hors procédure de consultation d'opérateur immobilier/concepteur, le choix des maîtres d'œuvre, appelés à intervenir dans la conception et le suivi des projets immobiliers, se fera sur concours ou sur esquisse (3 projets minimum) accompagnée d'une note méthodologique permettant d'apprécier les qualités programmatique, architecturale et environnementale du projet en accord avec la Ville.

Dans l'hypothèse où l'architecte en chef de l'opération d'aménagement souhaiterait intervenir en qualité de MOE de projets immobiliers dans le périmètre de la concession, l'accord de la Ville sera sollicité. Le cas échéant, le concessionnaire s'engage à appliquer la méthode de co-construction présentée en annexe 12.

30.2.6 - Accord préalable du concédant

Dans tous les cas de commercialisation, location, ou concession d'usage, le Concessionnaire adresse à la Ville :

- Pour relecture, dans un délai de 2 mois préalablement à la signature de chaque compromis ou promesse de vente, de location, ou de concession d'usage, le projet de cahier des charges et son additif, afférant à la transaction.

- Pour avis dans un délai de 1 mois préalablement à la signature des accords : les projets de compromis ou de promesses de vente, de location, ou de concession d'usage, indiquant les noms et qualités des attributaires, le programme, le prix de cession des droits à construire et les conditions de paiement, les délais de réalisation prévisionnels, et il fera apparaitre les incidences de la cession sur le bilan de l'opération.

Après signature, une copie du cahier des charges de cession, de location, ou de concession d'usage de terrains et des cahiers des charges particuliers de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, et environnementales, ainsi que de prescriptions techniques, de l'acte ou du bail ou concession d'usage, sera transmise à la Ville.

30.3 - Composition du cahier des charges de cession, de location, ou de concession d'usage des terrains

Le Concessionnaire est tenu d'établir, pour chaque transaction, un cahier des charges de cession, de location, ou de concession d'usage des terrains, et son additif sur la base du modèle approuvé par l'organe délibérant de la Ville.

Le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains, qui sera soumis à l'approbation du Maire, dans un délai de 2 mois avant la signature de l'acte authentique, indiquera obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

30.4 - Contrôle – visa des permis de construire – suivi des réalisations

Dans le cadre de l'opération, le Concessionnaire, assisté de son équipe d'ingénierie pluridisciplinaire, aura pour mission de veiller à la conformité des projets immobiliers : à la réglementation de l'urbanisme en vigueur, aux prescriptions du CPAUEP, aux CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain) particuliers. Il veillera à l'intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des différents projets de construction.

Le concessionnaire s'engage à appliquer la méthode de contrôle et de suivi présentée en annexe 12 lorsque les projets de construction sont confiés à l'architecte en chef du projet.

PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 31 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

31.1 - Modalités prévisionnelles de financement

Les modalités prévisionnelles de financement, annexées au présent Traité, s'équilibrent en dépenses et en recettes, à la hauteur de :

10 763 800 € HT en recettes et 10 476 650 € HT en dépenses.

31.2 - Règles de financement

31.2.1 - Le risque économique et notamment les risques commerciaux et techniques de l'opération d'aménagement, objet des présentes, sont pris en charge par le Concessionnaire, qui assure à ses risques et périls le financement et la réalisation de l'opération, notamment les équipements publics visés à l'annexe des présentes.

31.2.2 - Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou immeubles bâtis, des participations dues par les propriétaires, ainsi que des participations des collectivités, des subventions publiques et des produits financiers.

31.2.3 - Le Concessionnaire est autorisé à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis. Il encaisse le prix des ventes de terrains viabilisés et des charges foncières afférentes, d'immeubles bâtis ou de tous autres immeubles ou encore les loyers provenant des concessions d'usage consenties, dans le périmètre de la concession.

31.3 - Participations de la Ville au financement de l'opération

31.3.1 - Montant global des participations

En application de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme et du bilan prévisionnel de l'opération ci-annexé, le montant global des participations affectées par le concédant au financement de l'opération, objet de la présente concession, est fixé à un montant maximum de :

220 000 € HT

Le montant des participations publiques peut être modifié par avenant en cas de modification du périmètre, du programme ou du planning de l'opération, dans la limite des risques portés par le Concessionnaire, et dans le respect des modalités de modifications du Traité prévues à l'article 6 ci-avant.

Ces participations sont visées ci-après.

31.3.2 - Participations affectées au financement d'équipements publics réalisés par le Concessionnaire

Ces participations sont soumises à la TVA.

Le montant des participations TTC est de 264 000 € au taux en vigueur de 20 %.

Ces participations sont éligibles au FCTVA dans les conditions prévues par l'article L. 1615-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elles comprennent toutes les dépenses directes ou indirectes qui peuvent être rattachées à la réalisation des travaux.

Si le coût réel des travaux est inférieur au coût des travaux sur la base duquel sont calculées les participations de la Ville dans le bilan annexé au Traité, les participations seront versées en fonction de ce coût réel.

Elles seront versées à la livraison des équipements publics auxquels elles se rapportent.

Les échéances pourront varier en fonction des besoins de financement spécifiés dans le bilan financier prévisionnel actualisé à l'occasion du compte rendu annuel à la collectivité, visé à l'article 32 ci-après.

Autant que de besoin, le Concessionnaire peut demander le versement d'acomptes jusqu'à la livraison de l'ouvrage.

Les éventuelles modifications relatives à l'échéancier et au versement d'acomptes, sont approuvées par la Ville, dans le cadre du compte rendu annuel.

31.3.3 - Participation à l'équilibre de l'opération

Sans objet.

31.3.4 - Autres dépenses prises en charge par la Ville et participations en nature

Sans objet.

31.4 - Autres participations financières publiques au coût de l'opération

Le Concessionnaire est, de manière générale, autorisé à solliciter l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme et après accord préalable écrit de la Ville, pour le financement de l'opération concédée.

Sous réserve de cet accord, le Concessionnaire peut notamment bénéficier, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, des subventions versées par l'État, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application du présent Traité.

Une convention signée par le Concessionnaire, la Ville et l'État, les collectivités ou groupements de collectivités ou les établissements publics qui octroient la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rend compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

ARTICLE 32 - COMPTABILITÉ - COMPTES-RENDUS ANNUELS – PRÉVISIONS BUDGETAIRES

Le Concessionnaire doit assurer la gestion financière et fiscale de l'opération et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés, en concertation avec la Ville.

32.1 - Comptabilité

Pour permettre à la Ville et aux autres personnes publiques visées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme d'exercer leur droit à un contrôle comptable et financier en application dudit article, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

32.2 - Compte-rendu annuel à la collectivité

De même, le Concessionnaire adresse chaque année et ce dès la première année à la Ville, en vue d'une approbation avant le 1er juin de l'année suivante, un compte rendu financier, établi conformément aux textes applicables.

32.2.1 - Contenu du compte-rendu

Ce compte-rendu comportera notamment :

- 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 à celles recalées lors des précédents comptes rendus à la collectivité ;

- Le bilan financier prévisionnel global actualisé faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser dans les années à venir ;

- Une note de suivi des actions environnementales ;

- Un suivi des objectifs d'insertion sociale et professionnelle.

Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du Concessionnaire, les frais résultant de l'intervention des maîtres d'œuvres et prestataires missionnés pour la conception et la réalisation des équipements prévus à l'article 24, les indemnités prévues, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement dans les conditions prévues par l'article 34, et d'une manière générale, toutes les dépenses prévues au bilan financier prévisionnel de l'opération concédée, annexé au présent Traité ;

- En recettes, les recettes des cessions, concession d'usage ou locations, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits de gestion, et produits financiers, les participations dues par la Ville, et les participations des autres personnes publiques et d'une manière générale, toutes les recettes prévues au bilan financier prévisionnel de l'opération concédée, annexé au présent Traité, en ce compris les provisions pour risques, constituées par le Concessionnaire pour l'exécution de l'opération d'aménagement et non consommées en raison de la non survenance des risques ;

- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération, faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes de l'opération ainsi qu'un plan de financement prévisionnel.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues ou à recevoir, le cas échéant, de la Ville et le montant et dates de perception, des participations reçues ou à recevoir, de la Ville et des autres personnes publiques.

- Un état d'avancement physique des postes fonciers, travaux et commercialisation, et un état prévisionnel d'avancement pour les années futures, avec un jeu de plans explicitant ces données ;

- Un tableau détaillé des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- Un rappel des résultats précédents s'il y a lieu ;
- L'évolution de l'imputation des charges de structure telles que prévues à l'article 34.

Le compte-rendu financier rend compte de l'utilisation des subventions versées par l'État, les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme.

Outre les éléments, actes ou informations prévus par le présent Traité, le Concessionnaire doit transmettre tous les actes et informations importantes relatives à l'opération. Les parties conviennent que sont considérés comme tels tous les éléments non prévus, susceptibles d'impacter substantiellement l'opération ou de rendre plus complexe son exécution.

32.2.2 - Modalités de transmission du compte-rendu

Le Concessionnaire transmet un projet de compte rendu annuel à la Ville au plus tard le 15 février de l'année suivante pour l'année antérieure.

La Ville peut demander au Concessionnaire au plus tard le 1er mars de compléter les informations transmises si elles ne répondent pas aux dispositions de l'article 32.2.1.

Le Concessionnaire fournit les comptes rendus annuels définitifs au plus tard le 15 mars de l'année suivante accompagnés du bilan arrêté au 31 décembre de l'exercice concerné certifié par le commissaire aux comptes.

La Ville peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification des comptes rendus.

Ce compte-rendu sera soumis à l'examen du Conseil Municipal de la Ville, qui en délibèrera au plus tard le 1er juin de l'année suivante.

ARTICLE 33 - GARANTIE D'EMPRUNTS

SANS OBJET

ARTICLE 34 - IMPUTATION DES CHARGES- RÉMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire est autorisé à imputer ses charges de fonctionnement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du présent Traité.

Cette imputation destinée à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire est déterminée entre les parties de la façon suivante et reprise dans la présentation du bilan prévisionnel de l'opérationnel mentionné en annexe du présent Traité :

Le bilan prévisionnel d'aménagement prévoit la perception d'honoraires de gestion fixés à hauteur de 5,89% HT du CA TTC.

La perception de ces honoraires aura lieu en fonction du calendrier suivant :

Au lancement des travaux d'aménagement par ordre de service travaux : 40 % au prorata du CA TTC de la tranche concernée,

A la déclaration d'achèvement des travaux d'aménagement primaires de la tranche 1 : 25 % au prorata du CA TTC de la tranche concernée,

A la déclaration d'achèvement des travaux d'aménagement primaires de la tranche 2 : 25 % au prorata du CA TTC de la tranche concernée,

A la clôture de l'opération et signature de l'acte de rétrocession des voies et espaces paysagers publics : 10 % au prorata du CA TTC de la tranche concernée.

Le versement des frais concernant la dernière tranche donnera lieu également à la délibération préalable au bilan de clôture par la Ville.

PARTIE IV – GARANTIES ET PÉNALITÉS

ARTICLE 35 - GARANTIE APPORTÉE PAR LE CONCESSIONNAIRE

Au plus tard un mois avant la date de démarrage des travaux, le Concessionnaire remet une garantie d'achèvement d'un montant équivalent au coût des équipements publics par tranche de réalisation, tel que prévu à l'article 23 du présent Traité, en vue d'assurer la réalisation et l'achèvement des équipements.

Les candidats sont invités à présenter au stade de la remise des propositions, les lettres d'intentions obtenues auprès des établissements de crédits garants.

Cette garantie, donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle, prend la forme :

- Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au Concessionnaire ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux. Cette convention devra stipuler au profit de la Ville le droit d'en exiger l'exécution ;

- Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers la Ville, solidairement avec le Concessionnaire, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

La garantie d'achèvement prend partiellement fin à l'achèvement au sens des dispositions de l'article 27 de chacune des tranches de réalisation telles que mentionnées à l'article 23 du présent Traité.

ARTICLE 36 – PÉNALITÉS

1/ Dans le cas où l'échéancier de réalisation et les dates prévisionnelles de livraison des équipements figurant en annexe du présent Traité ne seraient pas respectés par le Concessionnaire, la Ville lui adressera une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, et indication du nouveau délai à respecter.

Si la mise en demeure reste sans effet, une pénalité de 20 000 € par mois de retard sera appliquée, ce délai étant compté à partir du délai imparti au Concessionnaire dans la mise en demeure pour se conformer à ses obligations.

Cette pénalité ne s'appliquera pas si :

- Le retard est dû à un cas de force majeure dont le Concessionnaire justifiera par écrit et qui fera alors l'objet d'une validation par la Ville. Dans le cas où la Ville refuserait de considérer l'existence du cas de force majeure, la pénalité sera due ;

- Si le report de réalisation et/ou de livraison a fait l'objet d'un accord préalable et écrit entre les parties.

Si le nouveau délai fixé par la Ville dans le cadre de sa mise en demeure n'est pas respecté, la Ville pourra résilier, sans indemnité, la concession, ainsi qu'il est dit à l'article 40.2

2/ Sans préjudice des dispositions de l'article 40.2, une pénalité de 5 000 € par mois pourra être exigée en cas de retard :

- Dans la production des comptes rendus visés à l'article 32-2.

- Dans la production des attestations d'assurances visées à l'article 8.

En cas de non-conformité des ouvrages à remettre à leurs destinataires, et à défaut pour le Concessionnaire de lever les réserves dans le délai prévu, il sera fait application des pénalités suivantes : 5 000 € par semaine de retard dans la levée des réserves.

En cas de défaut de demande d'accord de la Ville pour une action dont le présent Traité stipule clairement l'obligation d'accord de la Ville, il sera fait application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 10 000 €.

En cas de non-respect des obligations fixées à l'article 17 du présent Traité et après mise en demeure du Concessionnaire adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, de faire exécuter les prescriptions liées à ces obligations, tant pour les chantiers dont il est maître d'ouvrage que pour ceux dont il ne l'est pas, situés dans l'emprise de la Concession, la Ville

pourra, à l'expiration d'un délai de 15 jours, faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du Concessionnaire. Une pénalité égale à 20% du montant des travaux et prestations exécutés d'office sera appliquée.

En cas de non production du bilan annuel, une pénalité de 100 € par jour de retard sera appliquée.

Si à l'issue de la transmission du bilan visé à l'article 17, le Concessionnaire ou l'un de ses contractants ne respecte pas les obligations du présent traité s'agissant des heures d'insertion une pénalité de 60 € sera appliquée par heure d'insertion non réalisée.

3/ Hors les cas de modification du traité prévus à l'article 6 et à défaut d'accord express de la ville, des pénalités seront appliquées en cas de non-respect des engagements pris aux annexes suivantes :

- Annexe 2 :
  - 1 000 € par m² SDP supplémentaire (au-delà de 17 750 m² SDP)
  - 500 € par m² SDP non conforme à l'article 30.2.4
  - 500 € par m² SDP non conforme à la répartition des programmes
  - 500 € par m² SDP non conforme aux caractéristiques des logements (traversants et bi-orientés)

- Annexe 11 :
  - 500 € par m² SDP de logements non certifiés NF Habitat HQE,
  - 10€/kg manquant de matériaux biosourcé par m² SDP non conforme au label Biosourcé Niveau 2 (en dessous de 24 kg/m²)

PARTIE V – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 37 – EXPIRATION DE LA CONCESSION

Le présent Traité arrivera à expiration dans les conditions de délai prévues par l'article 5, à moins qu'il y soit mis un terme de façon anticipée d'un commun accord ou dans les conditions prévues par l'article 40.

ARTICLE 38 – CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'ARRIVÉE DU TERME DE LA CONCESSION

38.1 - Remise de documents – Pré-liquidation

Avant le terme normal de la concession, le Concessionnaire remet à la Ville l'ensemble des documents financiers en sa possession.

Dans un délai de deux mois suivant ce terme, le Concessionnaire doit remettre à la Ville un bilan de pré-liquidation faisant apparaître :

- **En dépenses :**
  - L'ensemble des dépenses comptabilisées et payées ;
  - L'ensemble des dépenses restant à payer sur les engagements pris et non encore soldés ;
  - Une estimation des frais financiers et intérêts sur les financements externes restant à courir jusqu'à l'amortissement complet des financements mobilisés.

- **En recettes** : tout produit ou acompte encaissé

Le Concessionnaire remet dans les mêmes conditions le bilan de trésorerie de l'opération.

Ces bilans seront approuvés par la Ville préalablement au règlement final des comptes.

38.2 - Règlement final des comptes

Il est établi un arrêté de compte de l'opération à la date de l'expiration du Traité, d'où il résultera un résultat d'exploitation et un bilan des financements.

38.2.1 - Résultat d'exploitation

Ce résultat fera apparaître :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, comptabilisés avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant les participations et subventions délibérées avant la date d'expiration de la concession, les éventuelles provisions pour risques, constituées par le Concessionnaire pour l'exécution de l'opération d'aménagement et non consommées en raison de la non survenance des risques, telles que mentionnées dans le bilan joint en annexe du présent Traité, les produits financiers jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Ville dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant notamment les frais financiers jusqu'au complet règlement par la Ville des sommes qu'elle s'est engagée à verser et l'imputation des charges de structure du Concessionnaire comptabilisées conformément au présent Traité ;
- La TVA non déductible dont est redevable le Concessionnaire au titre de la liquidation de l'opération, étant convenu que le montant de la TVA devenue non déductible ou régularisée à la suite d'une procédure de vérification de comptabilité du Concessionnaire restera à la charge de celui-ci.

38.2.2 - Bilan des financements

Ce bilan fera apparaître :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur les emprunts garantis par la Ville ;
- Le cas échéant, les avances consenties par la Ville.

EN EMPLOIS :

Tout financement externe déclaré par la Ville.

38.3 - Opérations de liquidation et de règlements

Le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation, de l'actif et du passif.

L'ensemble des sommes dues au titre des opérations de liquidation au Concessionnaire ou à la Ville doit être intégralement versé, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation.

Les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le Concessionnaire, s'il peut y prétendre, pourra bénéficier, avec l'accord de la Ville et en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, d'une avance suffisante pour couvrir ce besoin et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement.

38.4 - Boni de liquidation

Les parties conviennent que la Commune pourra bénéficier d'un intéressement aux résultats de l'opération d'aménagement.

Si à la clôture de la concession, la marge de l'opération dépasse 2.70 % du chiffre d'affaires total HT affiché au bilan de clôture, de l'opération, la collectivité percevra 70 % de cet excédent.

ARTICLE 39 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVÉE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

39.1 – Principes applicables

Sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant être remis à la Ville dès leur achèvement, il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge du Concessionnaire et non encore remis à la Ville, lui seront remis gratuitement dès l'expiration de la concession d'aménagement selon les modalités prévues à l'article 27.5 ci-avant.

  Si l'opération a bénéficié d'une participation affectée à la réalisation de l'équipement concerné conformément à l'article 31, cette remise sera effectuée pour la valeur correspondant au montant de la participation affectée.

- La Ville peut, à l'expiration de la concession d'aménagement, demander à devenir propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à

être cédés aux tiers et non encore revendus. Si cette demande est formulée par la Ville, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.

Sauf accord des parties, ce transfert de propriété sera, le cas échéant, opéré en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale des immeubles telle qu'estimée par le service de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (D.I.E)

39.2 – Principe de subrogation

La Ville sera subrogée au Concessionnaire dans tous les droits, garanties, et actions liées à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

ARTICLE 40 – RÉSILIATION--- DÉCHÉANCE

40.1 - Résiliation avec indemnité

La Ville peut à tout moment pour des motifs d'intérêt général et par une décision motivée, résilier unilatéralement la concession, sous réserve d'indemniser le Concessionnaire.

Cette résiliation peut notamment intervenir au regard des informations qui sont remises annuellement à la Ville en application de l'article 32 du présent Traité.

La décision de résiliation sera notifiée au Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet à l'issue d'un délai de quatre mois à compter de la notification.

40.1.1 La Ville remboursera au Concessionnaire

La différence entre d'une part l'intégralité des dépenses que le concessionnaire aura régulièrement engagées pour l'opération et d'autre part les subventions et participations appelées et encaissées, les provisions pour risques, constituées par le Concessionnaire pour l'exécution de l'opération d'aménagement et non consommées en raison de la non survenance des risques, les produits financiers courus, les produits accessoires facturés ou quittancés et les ventes réalisées (devenues définitives au sens du Code Civil) et plus généralement tous les produits perçus se rattachant à l'opération.

Le Concessionnaire aura également droit à une indemnité compensatoire au titre du manque à gagner.

Le manque à gagner est fixé forfaitairement à la somme globale de : 300.000 €

40.1.2 – Il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge du Concessionnaire non encore remis à la Ville lui seront remis gratuitement selon les modalités prévues à l'article 27.5 ci-avant. Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation de la convention, feront l'objet d'une remise partielle à la Ville qui en poursuivra la réalisation.
- Si l'opération a bénéficié d'une participation affectée à la réalisation de l'équipement concerné conformément à l'article 31, cette remise sera effectuée pour la valeur correspondant au montant de la participation affectée.
- La Ville deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.
- La Ville sera subrogée au Concessionnaire dans tous les droits, garanties et actions liées à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
- Enfin, il sera fait application des dispositions des articles 38.2, 38.3 et 43.

40.1.3 - En cas de résiliation, la Ville sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par le Concessionnaire vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail.

La Ville sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Sur demande expresse de la Ville et pour une durée limitée, le Concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par la Ville.

La Ville sera seule habilitée à agir en justice et se substituera au Concessionnaire dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute du Concessionnaire.

40.2 - Résiliation sans indemnité (déchéance).

40.2.1- Résiliation de plein droit sans indemnité ni mise en demeure préalable :

Le présent Traité sera de plein droit résilié, sans indemnité ni mise en demeure préalable en cas de :

- Dissolution / liquidation du Concessionnaire ;
- Cession non régulièrement autorisée du présent Traité à un tiers en application de l'article 9.1 ;
- Méconnaissance des dispositions de l'article 9.2 ;
- Non-paiement du prix des terrains dans les conditions définies par les articles 12 et suivants ;
- Fraude ou malversation de la part du Concessionnaire.

40.2.2- Résiliation de plein droit sans indemnité après mise en demeure préalable :

La résiliation du présent Traité pourra être prononcée, toujours sans indemnité, mais après mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés, notamment en cas de :

- Inobservations graves ou répétées des clauses du présent Traité ou de celles des documents qui lui sont annexés, telles que notamment :
    - L'absence, l'insuffisance ou le retard prolongé dans la production des comptes-rendus annuels ou des attestations d'assurance visées par l'article 8,
- Non achat des terrains dans un délai de 3 mois après la réalisation des conditions suspensives de l'articles 12.4,
- Dans tous les cas où par incapacité, négligence ou mauvaise foi, le Concessionnaire compromet l'intérêt général.
- Non-respect des délais : échéancier de réalisation et dates prévisionnelles de livraison des équipements notamment figurant en annexe du présent Traité et ce, après mise en demeure restée sans suite.

La mise en demeure est notifiée au Concessionnaire par écrit. Elle lui impartit un délai pour remédier aux manquements constatés. Si la mise en demeure reste sans effets, la résiliation est notifiée par le Maire au Concessionnaire. Elle prend effet à la date qu'elle indique.

La résiliation prononcée en vertu du présent paragraphe est sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées et des pénalités susceptibles d'être appliquées par la Ville.

40.2.3 – Conséquences de la mise en œuvre de l'une des procédures prévues aux articles 40.2.1 ou 40.2.2 du présent Traité

Les équipements publics à la charge du Concessionnaire et non encore remis à la Ville lui seront remis selon les modalités prévues à l'article 27.5 ci-avant. Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation de la convention, feront l'objet d'une remise partielle à la Ville qui en poursuivra la réalisation.

La remise des équipements publics sera opérée pour un prix établi contradictoirement, au plus égal au prix de revient H.T[1] des équipements tel qu'il résultera du dernier compte-rendu annuel approuvé, diminué d'une pénalité de 5%.

La Ville deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

Les parties signeront, dans les deux mois, un acte constatant ce transfert de propriété.

Sauf meilleur accord des parties, ce transfert de propriété sera opéré en contrepartie du versement d'un prix au plus égal au coût d'achat historique des terrains bâtis ou non bâtis.

La Ville sera subrogée au Concessionnaire dans tous les droits, garanties et actions liées à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

La Ville sera seule habilitée à agir en justice et se substituera au Concessionnaire dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute du Concessionnaire.

Enfin il sera fait application des dispositions des articles 38.2, 38.3 et 43.

ARTICLE 41 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE

~~(À COMPLÉTER SI LE CONCESSIONNAIRE EST UNE SEM/SPL)~~

ARTICLE 42 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Le Concessionnaire fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son Traité avec

[1] *Il ne sera pas tenu compte des variations de prorata de déduction au sens de l'article 212 de l'annexe II au CGI*

la Ville, si celle-ci le demande, après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce Traité n'est pas soldé lors de cette expiration.

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

L'acceptation du transfert de co-contractants prend normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat.

ARTICLE 43 - FIN DE LA MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Dans tous les cas, la bonne fin de la mission du Concessionnaire est prononcée par la Ville au vu des éléments suivants :

- Un dossier foncier et immobilier sur la base d'un plan parcellaire (avant/après), réalisé par un géomètre permettant d'identifier le parcellaire d'origine et le parcellaire après réalisation des aménagements dans le cadre de la concession ;

- Un bilan synthétique des remises d'ouvrages avec l'ensemble des dossiers et PV de remises d'ouvrages correspondants, un état des rétrocessions foncières des emprises de ces équipements ;

- Le bilan financier visé à l'article 38.2, actualisé et validé par un commissaire aux comptes. Ce document comprend notamment un bilan foncier, un bilan des travaux effectués au titre du PEP, un bilan des commercialisations, un bilan financier (état des dépenses/recettes, un bilan des cessions et acquisitions et rémunération du Concessionnaire) ;

- Un état des relations contractuelles relatives à l'opération avec les tiers ;

- Un état des litiges et contentieux afférents à l'opération.

PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 44 – REGLEMENT DES LITIGES

Toute contestation entre la Ville et le Concessionnaire résultant de l'application du présent Traité ou des documents qui y sont annexés fera l'objet d'une tentative de conciliation amiable entre les parties.

Celle-ci s'organisera de la manière suivante :

- Dès lors qu'une des parties signataires considère qu'une clause n'est pas respectée par l'autre, elle expose par écrit sa position dans une note brève accompagnée, le cas échéant, de sa proposition

- L'autre partie est tenue de répondre dans les trente jours suivant la réception de la note initiale

- En l'absence d'accord, une réunion de conciliation est convenue dans les trente jours suivant la réception de la réponse, chaque partie pouvant se faire assister, sous sa responsabilité et à ses frais, de toute personne de son choix dans la limite de deux et à condition de communiquer le nom de cette ou de ces personnes préalablement avant la date prévue

- Toute tentative n'ayant pas donné lieu à un accord définitif entre les parties dans les deux mois suivant la réunion de conciliation doit être considérée comme ayant échoué. Les signataires du Traité de Concession retrouvent alors toute leur liberté d'action, notamment contentieuse, sans pouvoir invoquer la tentative comme cause de prescription, ni lier l'autre partie dans ses propositions au cours de cette tentative

- Les parties peuvent également, et à tout moment, s'entendre sur une demande de conciliation auprès d'une personne physique ou morale indépendante désignée d'un commun accord, avec la question à lui soumettre, les conditions de délai et de coût éventuel de cette tentative dont chacun supportera la moitié

- En cas d'échec de cette conciliation, chacune des deux parties pourra porter le différend devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait à Saint-Pierre-en-Faucigny,

En cinq exemplaires originaux

Pour le Concessionnaire	Pour la Ville de Saint-Pierre-en-Faucigny
(Titre et nom du représentant)	(Nom du Maire)