
OPERATION D'AMENAGEMENT « LA CAVALERIE »
PROJET DE TRAITE DE CONCESSION



Commune de Clermont-l'Hérault

| | |
|--|-----------|
| PRÉAMBULE | 5 |
| <u>PARTIE 1 MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> | 8 |
| ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION | 8 |
| ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE | 9 |
| ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DU CONCEDANT | 12 |
| ARTICLE 4 – PIECES CONTRACTUELLES - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – TRANSFERT DE DROIT | 13 |
| 4.1 PIECES DE LA CONCESSION | 13 |
| 4.2 DATE D'EFFET | 14 |
| 4.3 TRANSFERT DE DROITS | 14 |
| 4.4 DUREE | 15 |
| ARTICLE 5 – PROPRIETE DES DOCUMENTS | 15 |
| ARTICLE 6 – ASSURANCES | 15 |
| <u>PARTIE 2 MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> | 17 |
| ARTICLE 7 – PLANIFICATION ET PILOTAGE DE L'OPERATION | 17 |
| ARTICLE 8 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES | 17 |
| 8.1 SITUATION FONCIERE | 17 |
| 8.2 ACQUISITIONS AMIABLES | 17 |
| 8.3 DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION, | 18 |
| 8.4 ACQUISITION PAR VOIE DE DELAISSEMENT DANS LE PERIMETRE DE ZAC | 18 |
| 8.5 ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION | 18 |
| 8.6 SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES | 19 |
| ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE | 19 |
| 9.1. PASSATION ET CHOIX DES MEMBRES DE L'EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE | 19 |
| 9.2. RESPONSABILITE CONTRACTUELLE DES ENTREPRISES TIERCES | 20 |

| | |
|---|------------------|
| 9.3. CLAUSE SOCIALE D'INSERTION | 20 |
| ARTICLE 10 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS | 20 |
| 10.1. AVANT-PROJETS | 21 |
| 10.2. LES PROJETS D'EXECUTION | 21 |
| ARTICLE 11 – EXECUTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT | 22 |
| 11.1 EXECUTION SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DU CONCESSIONNAIRE | 22 |
| 11.2 SUIVI PAR LE CONCEDANT | 22 |
| 11.3 DROIT ET DEVOIR DU CONCESSIONNAIRE | 24 |
| 11.4 INTERVENTION SUR DOMAINE PUBLIC | 24 |
| ARTICLE 12 INDEMNITE AUX TIERS | 24 |
| ARTICLE 13 MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES | 25 |
| 13.1 BORNAGE | 25 |
| 13.2 DISPOSITIONS GENERALES | 25 |
| 13.3 MODALITES DE VALIDATION DE LA CESSION D'UN MACRO-LOT PAR LE CONCEDANT | 26 |
| 13.4 CAHIER DES CHARGES DE CESSION EN ZAC ET FICHE DE LOT | 27 |
| 13.5 BIENS DE REPRISES | 28 |
| ARTICLE 14 – REMISE DES OUVRAGES (RECEPTION ET RETROCESSION) | 29 |
| 14.1 OPERATION DE RECEPTION PREALABLE DES TRAVAUX PAR LE CONCESSIONNAIRE | 29 |
| 14.2 OPERATION DE REMISE DES OUVRAGES AU CONCEDANT (RETROCESSION) | 30 |
| 14.3 CONSEQUENCE DE LA REMISE (RETROCESSION) | 31 |
| <u>PARTIE 3 MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> | <u>33</u> |
| ARTICLE 15 FINANCEMENT DES OPERATIONS | 33 |
| ARTICLE 16 – PARTICIPATIONS DU CONCESSIONNAIRE | 34 |
| ARTICLE 17 – COMPTABILITE-COMPTES RENDUS ANNUELS | 36 |
| ARTICLE 18 – GARANTIES | 37 |
| 18.1. GARANTIE D'ACHEVEMENT | 37 |

| | |
|--|-----------|
| 18.2. FIN DES GARANTIES | 37 |
| 18.3. TRANSFERT DES GARANTIES | 38 |
| <u>PARTIE 4 MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> | 39 |
| ARTICLE 19 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL | 39 |
| ARTICLE 20 – RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION | 39 |
| 20.1 RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL | 39 |
| 20.2 RESILIATION AMIABLE | 40 |
| 20.3 RESILIATION POUR FAUTE-DECHEANCE DU CONCESSIONNAIRE | 41 |
| 20.4 RESILIATION POUR LIQUIDATION OU REDRESSEMENT JUDICIAIRE | 41 |
| ARTICLE 21 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 42 |
| 21.1 EXPIRATION AU TERME CONTRACTUEL | 42 |
| 21.2 EXPIRATION AU TERME ANTICIPE | 43 |
| 21.3 OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE | 43 |
| ARTICLE 22 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 44 |
| 22.1 OPERATION DE LIQUIDATION | 44 |
| 22.2 ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT | 44 |
| 22.3 SOLDE D'EXPLOITATION | 45 |
| 22.4 HYPOTHESE DE LA RESILIATION POUR UN MOTIF D'INTERET GENERAL | 45 |
| <u>PARTIE 5 DISPOSITIONS DIVERSES</u> | 47 |
| ARTICLE 23 – EXECUTION DU CONTRAT-ÉVOLUTION- MODIFICATIONS DU CONTRAT – CLAUSES DE REEXAMEN AVENANT | 47 |
| 23.1. MODIFICATION UNILATERALE POUR MOTIF D'INTERET GENERAL | 47 |
| 23.2. CLAUSES DE REEXAMEN - AVENANT | 47 |
| 23.3. MODIFICATIONS INTERDITES | 49 |
| ARTICLE 24 – INTERETS MORATOIRES | 49 |
| ARTICLE 25 – PENALITES | 49 |

| | |
|---|-----------|
| ARTICLE 26 – DELAIS | 51 |
| ARTICLE 27 MODALITES DE MISE EN DEMEURE ET APPLICATION DES PENALITES | 51 |
| ARTICLE 28 – FORME DE NOTIFICATION DES DECISIONS | 51 |
| ARTICLE 29 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 51 |
| ARTICLE 30 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT | 52 |
| ARTICLE 31 – REGLEMENT DES LITIGES | 52 |
| ARTICLE 32 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES | 52 |
| 32.1. DESCRIPTION DU TRAITEMENT FAISANT L'OBJET DE LA CONCESSION | 53 |
| 32.2. OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE VIS-A-VIS DU CONCEDANT | 53 |
| 32.3. OBLIGATIONS DU CONCEDANT VIS-A-VIS DU CONCESSIONNAIRE | 56 |
| ANNEXES | 57 |

PRÉAMBULE

OPÉRATION D'AMÉANGEMENT « LA CAVALERIE »

TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉANGEMENT

Transmis au représentant de l'État par la collectivité le XXX, notifié par la collectivité au concessionnaire le XXX.

Entre

La Commune de Clermont-l'Hérault, représentée par M. Gérard BESSIERE, Maire, agissant en vertu d'une délibération en date du X

Ci-après dénommée « la commune » ou « le concédant ».

D'une part,

Et

La société XXX au capital de XXX €, dont le siège social est XXX, SIRET XXX inscrite au RCS de XX sous le numéro XXX,

Représentée par XXX, agissant en vertu de XXXX ;

Ci-après dénommée « le concessionnaire »

D'autre part.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil Municipal de Clermont-l'Hérault, par une délibération du 20 mai 2021 a engagé une phase d'études préalables à l'aménagement du secteur de la Cavalerie conformément aux articles L.300-4 et L.300-2 du code de l'urbanisme et lancé la procédure de concertation préalable au titre du code de l'urbanisme.

L'urbanisation future de ce secteur répond à une série d'enjeux et d'objectifs auxquels seule une opération d'aménagement d'ensemble est en mesure de répondre de manière cohérente et intégrée au contexte urbain actuel.

Depuis cette date, les études préalables menées sur l'aménagement du secteur ont confirmé le choix de la commune de procéder à une concession d'aménagement dont les missions et les modalités d'exécution sont définies dans le présent traité de concession.

Cette procédure est donc l'aboutissement de longues réflexions sur le développement urbain de Clermont-l'Hérault initiées en 2008 lorsque le secteur de la Cavalerie est devenu constructible suite à une révision du Plan Local d'Urbanisme communal. Il s'agit d'un secteur stratégique pour l'aménagement de la commune. Aussi, l'aménagement de ce secteur poursuit une série d'objectifs définis par une délibération du Conseil municipal de Clermont-l'Hérault du 20 mai 2021, et énoncés ci-contre :

- créer et permettre le financement d'équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles populations,
- créer de nouveaux logements en diversifiant les typologies pour répondre à l'ensemble des besoins de la population entre le nord, l'ouest de l'enveloppe et le sud (limiter le flux de circulation sur la RD908 qui traverse le centre-ville),
- participer à la production de logements aidés sur la commune,
- améliorer les circulations douces au sud de la Commune,
- Renforcer l'image et l'attractivité du centre-ville de Clermont (greffe du projet en entrée de ville par les traits d'union que sont l'ancienne ligne de chemin de fer – mode doux – et l'avenue Raymond Lacombe),
- Traiter de manière qualitative l'urbanisation de ce secteur de forte visibilité depuis les routes D609 et D2 : axes routiers très empruntés et touristiques

Par délibération du Conseil municipal du 25 novembre 2021, ce dernier a arrêté le bilan de la concertation préalable à la consultation concessionnaire, a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence des articles L.300-4, R.300-4 à R.300-9 du Code de l'urbanisme et des dispositions de la troisième partie du Code de la Commande Publique, la commune a fait paraître un avis de publicité dans le JOUE le 18 février 2022, dans le BOAMP le 17 février 2022, dans le moniteur le 25 février 2022 et dans le Midi-Libre le 19 février 2022, ainsi que sur le portail internet du profil acheteur le 17 février 2022.

Après examen des candidatures, des propositions reçues et une négociation, la collectivité a décidé par délibération :

- De désigner le groupement solidaire GGL AMENAGEMENT – HECTARE comme aménageur ;
- D'approuver les termes de la présente concession ;

- D'autoriser XXX à signer le présent traité de concession.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant, dans le cadre du document d'urbanisme et du projet de programme des équipements publics en annexe.

Il est ici précisé que la présente concession sera menée aux risques économiques du concessionnaire, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession.

Ceci étant exposé, les parties ont convenu ce qui suit.

PARTIE 1 MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère au concessionnaire qui l'accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur de « La Cavalerie » à Clermont-l'Hérault *d'une superficie de 16,7 hectares.*

Le présent contrat de concession d'aménagement comporte les clauses obligatoires mentionnées par l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

Cette opération s'inscrit dans le périmètre circonscrit en Annexe 1, défini après études préalables et concertation avec la population.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme global des constructions comprenant 620 logements : 220 logements individuels minimum et environ 400 logements collectifs.

Cela représente 30 000m² de SDP au titre des logements collectifs.

31% de la production en matière logements collectifs seront à produire en logements sociaux, dont la répartition des typologies est à affiner. Il est proposé de partir sur la répartition suivante : 30% PLUS / 70% PLS

Objectif d'ensemble à respecter : 20% de logements sociaux à l'échelle de l'opération.

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

Le programme global des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'extérieur du périmètre de l'opération est détaillé en Annexe 4 du présent traité de concession. Le financement de ces travaux est détaillé dans le cadre de la concession.

La présente concession d'aménagement est conclue au risque du concessionnaire. Elle est encadrée par le Code de l'Urbanisme, la troisième partie du Code de la Commande Publique et le Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire prendra en charge l'aménagement des terrains en vue de réaliser le projet conformément au programme et aux objectifs arrêtés par la collectivité. Plus précisément le concessionnaire effectuera les tâches suivantes, dans les conditions et limites du présent contrat :

1. **Acquérir** la propriété à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation des biens immobiliers situés dans le périmètre de la concession tels que précisés en Annexe 1 du présent traité de concession, et gérer ces biens acquis ;
2. **Procéder** à toutes études opérationnelles, aux démarches administratives et à la coordination de l'ensemble des interventions nécessaires à la réalisation du projet ;
 - a. La conception des avant-projets sommaire et définitif de l'opération d'aménagement établis sur la base de l'esquisse fournie en annexe du présent contrat,
 - b. Les études opérationnelles qui s'avèreraient nécessaires à toute action d'aménagement et de construction, et notamment les études portant sur l'impact de l'opération sur les flux de circulations de Clermont-l'Hérault permettant de définir les besoins de l'opération en aménagement de carrefours, et l'impact de l'apport démographique sur les équipements scolaires,
3. **Réaliser** les dossiers administratifs nécessaires à l'obtention des autorisations administratives requises au titre notamment du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, ainsi que le suivi et pilotage administratif et procédural de ces derniers et notamment la réalisation ou l'obtention :
 - a. Les études déterminant les conditions d'aménagement de l'opération
 - b. du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau
 - c. du dossier d'évaluation environnementale,
 - d. de l'autorisation environnementale unique relative au projet et garantir la mise en œuvre technique et financière de la compensation environnementale,
 - e. de l'étude préalable agricole,
 - f. l'avis favorable du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel ou du Conseil national de la protection de la nature en cas de dérogation aux interdictions de destructions d'espèces ou d'habitat d'espèces protégées,
 - g. l'avis favorable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers,

- h. de l'élaboration du dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ou toute autre procédure d'adaptation nécessaire et de Déclaration d'Utilité Publique le cas échéant,
 - i. la conception d'un cahier des prescriptions urbanistique, architectural, paysager et environnementale, ainsi que les fiches de lots par parcelle.
 - j. Proposition d'un projet de dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté à faire approuver par le Conseil Municipal
 - k. Proposition d'un dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté à faire approuver par le Conseil Municipal
 - l. Proposition de cahier des charges de cession de terrains à faire approuver par signature de Monsieur Le Maire.
4. **S'adjointre les services des bureaux d'études compétents pour réaliser toutes les études et dossiers mentionnés au point n°3 du présent article.** Dans tous les cas, l'agrément préalable par la commune est requis pour la désignation des bureaux d'études qui travailleront sur les études et dossiers réglementaires.
5. **S'adjointre les services d'un urbaniste coordonnateur qui aura** une mission de conseil auprès des futurs pétitionnaires lors de l'élaboration des permis de construire et réaliser les visas. Dans tous les cas, l'agrément préalable par la commune est requis pour la désignation de l'urbaniste coordonnateur de la ZAC.
6. **Mettre en état et aménager** les sols, à savoir :
- a. **Réaliser ou faire réaliser** les voies et réseaux divers tels qu'ils seront programmés dans le dossier d'avant-projet définitif et validés par le concédant car destinés à lui être remis ou aux collectivités ou concessionnaires qui en assureront la gestion, syndicales ou foncières,
 - b. **Réaliser ou faire réaliser** les raccordements intérieurs comme extérieur, les extensions et renforcements des réseaux secs et humides (AEP, EU, BT, DECI) au bénéfice des habitants du futur quartier,
 - c. **Réaliser ou faire réaliser** les espaces libres et installations diverses de l'opération tels que programmés dans le dossier d'études préalables joint au présent traité de concession et qui sont destinés à être remis au concédant, aux collectivités ou concessionnaires qui en assureront la gestion (syndicales ou foncières) ;
7. **Vendre** les terrains à bâtir, les droits à construire ou les bâtiments, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; il est précisé que le concessionnaire a par avance l'autorisation de se vendre à lui-même les droits et terrains en vue de construire, à la condition que dans ses comptes, l'activité d'aménagement soit distincte de celle de promotion immobilière ; dans ce dernier cas, l'agrément préalable des conditions de cession par la commune est requis. Tous les projets de constructions des acquéreurs

devront être validés par l'urbaniste coordinateur et la commune au niveau de l'avant-projet (pour les bâtiments collectifs) et au niveau de Permis de Construire pour les constructions individuelles et les bâtiments collectifs. Le concessionnaire s'engage à prévoir cette formalité dans le cahier des charges de cession des terrains de manière à ce qu'aucun permis de construire ne soit déposé sans pré-validation écrite ou tacite dans un délai de quinze jours de la commune. En outre, il s'engage également à insérer dans sa promesse unilatérale de vente, une condition suspensive d'obtention de cette pré-validation.

8. **Mettre en place** les moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles : organiser toute structure d'accueil et de conseil aux acquéreurs ;
9. **Assurer** le respect et la mise en œuvre des prescriptions urbaines, techniques, architecturales, environnementales déterminées par l'esquisse validée par la commune ;
10. **Établir** les documents comptables de l'opération satisfaisant les modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet, fournir chaque année un compte rendu financier conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;
11. **Négocier** les conventions de participations et d'associations prévues aux articles L.311-4 et L.311-5 avec les constructeurs n'ayant pas acquis leurs terrains auprès du concessionnaire (le concédant sera présent aux négociations) ;
12. D'une manière générale, **assurer** l'ensemble des tâches administratives, comptables et financières, de gestion et de coordination, nécessaires à la bonne fin de l'opération et à la parfaite information du concédant, et notamment :
 - a. Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments de l'opération,
 - b. 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,
 - c. Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone liées à la conduite de l'opération,
 - d. Contracter les moyens de financements les plus appropriés,
 - e. Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion afin de mettre en exergue les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie,

- f. Assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

13. **Verser** les participations aux équipements publics induits extérieurs à l'opération au prorata des besoins générés par l'opération d'aménagement telles qu'elles sont définies à l'Annexe 4

D'un commun accord entre le concédant et le concessionnaire, ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement, Conformément au Code de la commande publique et l'article 23.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le concédant s'engage, dans les conditions et limites du présent contrat, à :

1. Remettre au concessionnaire le dossier d'études préalables réalisé au titre de l'article L.300-4 alinéa 2 ;
2. Soumettre à l'approbation du Conseil municipal les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération et s'attacher à ce que l'opération reste compatible avec les documents d'urbanisme qui permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues au présent traité, ou le cas échéant porter la procédure de mise en compatibilité du PLU ;
3. Soumettre à l'approbation de Monsieur Le Maire le cahier des charges de cession de terrain afin de le rendre exécutoire et opposable tel que décrit à l'article 13.4 et conformément à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme ;
4. Recueillir l'avis des personnes publiques ou concessionnaires destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
5. Recueillir, par convention avec le Conseil départemental, la compétence pour pouvoir intervenir sur son domaine public afin de réaliser les branchements aux réseaux existants en périphérie de l'opération, rendues nécessaires pour l'aménagement de l'opération ;
6. Soumettre à l'approbation du Conseil municipal les conventions de participation visées à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme ;

7. Mener les procédures d'enquête publique en collaboration avec le concessionnaire,
8. Soumettre à l'approbation du Conseil municipal les comptes rendus financiers annuels établis par le concessionnaire ;
9. Céder au concessionnaire les terrains dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
10. Réaliser les équipements publics qui demeurent sous sa maîtrise d'ouvrage tel que défini à l'article 16 rappelé en annexe 2.
11. Acquérir les équipements publics internes au périmètre de concession réalisés par le concessionnaire dans les conditions fixées par le présent traité de concession dans le respect du planning prévisionnel de la ZAC.
12. Prononcer la clôture de la concession à l'issue des missions du concessionnaire.

ARTICLE 4 – PIÈCES CONTRACTUELLES - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT – TRANSFERT DE DROIT

4.1 PIÈCES DE LA CONCESSION

Le contrat de concession est constitué des pièces suivantes :

- Le présent traité avec ses annexes signées et paraphées.
- La copie des pièces suivantes :
 - Les polices d'assurances tel qu'il est disposé à l'article 6,
 - Habilitation à signer,
- Les différentes pièces de l'offre technique et financière attributaire de la concession d'aménagement dûment signées et paraphées, à savoir :
 - Le mémoire technique :
 - notice méthodologique retenue,
 - note organisationnelle,

- calendrier prévisionnel et synoptique
- *notice présentant la plus-value environnementale apportée au projet,*
 - Le bilan économique prévisionnel
- *L'Esquisse et études préalables réalisées antérieurement à l'attribution de la présente concession définissant les invariants à mettre en œuvre dans le cadre du projet d'aménagement de la Cavalerie (Annexe n°2 du présent traité de concession)*

Il est précisé que les annexes jointes au présent traité ont valeur contractuelle et forment un tout indivisible avec l'ensemble des dispositions du présent traité de concession. En effet, les annexes à valeur contractuelles précisent et complètent le contrat de concession et doivent être interprétées sur la base des stipulations du contrat, du Code de l'urbanisme et du Code de la Commande publique et autres règles applicables aux concessions d'aménagement d'une zone d'aménagement concerté.

Ces annexes seront notamment complétées en cours d'exécution du présent contrat par les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ainsi que le programme des équipements publics et leurs éventuels modificatifs.

4.2 DATE D'EFFET

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le concédant la notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'État la rendant exécutoire.

La concession prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

4.3 TRANSFERT DE DROITS

La présente concession ne peut être sous-traitée.

La cession à un tiers doit être préalablement et expressément approuvée par la collectivité après remise du dossier administratif contractuel de l'article 4.1.

Pour l'application des présentes, toute cession de plus de 50 % des parts du concessionnaire à un tiers est assimilée à la cession du présent Traité lui-même et devra également être approuvée par la collectivité.

Un avenant doit alors être conclu dans les conditions prévues à l'article détaillant les modifications au présent traité afin de corroborer la cession.

4.4 DUREE

La durée de la concession est fixée à 12 ans à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions définies dans le présent traité et à l'article détaillant les modifications au présent traité.

La concession d'aménagement expirera également à la date de la constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant au présent traité constatera cet achèvement.

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

ARTICLE 5 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession au titre des équipements publics deviennent la propriété conjointe et indivise du concédant et du concessionnaire qui les peuvent utiliser librement sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

15ARTICLE 6 – ASSURANCES

Le concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la réglementation en vigueur.

L'attestation d'assurance annuelle est à fournir au concédant dans le premier mois de chaque année d'assurance.

Jusqu'à la rétrocession des ouvrages prévue à l'article 14 du présent traité, le concessionnaire a l'obligation de les entretenir en bon état, c'est-à-dire en bon père de famille.

Le concessionnaire fera à ce titre son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de ces ouvrages jusqu'à leur remise. La responsabilité de la commune ne pourra pas être recherchée à ce titre. Le concessionnaire sera seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature qu'il soit, résultant de son exploitation. Il

lui appartiendra de souscrire, le cas échéant, auprès d'une ou plusieurs compagnies, les garanties qui couvrent ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type de construction.

Projet

PARTIE 2 MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7 – PLANIFICATION ET PILOTAGE DE L'OPERATION

Les acquisitions, tâches administratives, études, travaux et cessions seront exécutés conformément au calendrier prévisionnel présenté en annexe 6. Le concessionnaire actualisera ce calendrier au minimum chaque année, et le soumettra pour accord au concédant.

Le pilotage de l'opération sera effectué selon les modalités définies librement par les parties et dans les conditions précisées par l'offre du concessionnaire à l'attribution de la présente concession d'aménagement. Toutefois, le concédant doit être systématiquement associé en amont de chaque procédure, chaque phase, chaque document dans le cadre des comités de pilotage.

Le compte-rendu de ces réunions sera rédigé par le concessionnaire et validé par écrit sous une semaine par le concédant.

ARTICLE 8 –MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

8.1 SITUATION FONCIERE

L'acquisition des terrains compris dans le périmètre de l'opération est confiée au concessionnaire conformément à l'article 2 du présent traité de concession. Dès la date d'effet de la concession d'aménagement, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption soit par la voie de l'expropriation, à l'acquisition des terrains et immeubles

8.2 ACQUISITIONS AMIABLES

Le concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains situés dans le périmètre de l'opération.

8.3 DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION,

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 à R.213-3 du code l'urbanisme, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain ainsi sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint annexe 1. Le concessionnaire exerce ce droit dans les conditions fixées par le titre I^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

La délibération du concédant autorisant la signature de la concession vaut délégation du droit de préemption.

8.4 ACQUISITION PAR VOIE DE DELAISSEMENT DANS LE PERIMETRE DE ZAC

Le concessionnaire s'engage à acquérir les immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans les conditions prévues à l'article L.311-2 du code de l'urbanisme, au nom et pour le compte du concédant, il le supporte entièrement dans le cadre du bilan. En cas d'accord amiable avec le propriétaire, le concédant s'engage à inclure dans le contrat de vente une clause substituant le concessionnaire à lui-même, après accord de celui-ci sur le prix et les modalités de paiement. À défaut d'un accord amiable, le concessionnaire s'engage à acquérir auprès du concédant les biens à un prix égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le concédant fixé par le juge de l'expropriation.

8.5 ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Le concédant s'engage, si le concessionnaire en fait la demande, à solliciter dans un délai d'un mois la déclaration d'utilité publique de l'opération, ou de certaines parcelles de l'opération, au bénéfice du concessionnaire. Dans ce cas, le présent contrat vaut transfert au concessionnaire de la charge d'acquérir par voie d'expropriation les biens concernés, nécessaires à l'opération, dans le cas où le concessionnaire ne parviendrait pas à acquérir ces biens à l'amiable, conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

8.6 SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

9.1. PASSATION ET CHOIX DES MEMBRES DE L'EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire passe les contrats de travaux et de prestations de services dans le respect des articles L.300-5-1, R.300-12 et R.300-13 du Code de l'urbanisme.

Le concessionnaire veillera à ce que la durée des contrats conclus et des marchés attribués n'excède pas la durée normale de la concession d'aménagement, telle que prévue à l'article 4.4 ci-avant. Il ne peut être dérogé à cette règle qu'avec l'accord du concédant.

Les dossiers projet, et DCE (dossier de consultation des entreprises) devront être transmis à la collectivité en complément des dossiers d'urbanisme.

Le concessionnaire associera le concédant à la commission d'attribution des marchés conclus pour l'exécution de la présente concession.

Afin de s'assurer que toutes les prestations et matériaux choisis dans le cadre de la consultation des entreprises correspondent au souhait du concédant, un dossier complet de consultation sera soumis préalablement au concédant pour validation composé de :

- Un DPGF (Décomposition du prix global et forfaitaire)
- Un cahier des clauses techniques particulières
- Un cahier des clauses administratives particulières
- Un acte d'engagement
- Des plans techniques

A noter que cette validation sera considérée comme tacite au-delà d'un délai de 21 jours à compter de sa remise.

9.2. RESPONSABILITE CONTRACTUELLE DES ENTREPRISES TIERCES

Lors de la passation des contrats de travaux qu'il sera amené à conclure avec des entreprises en vue de la réalisation des ouvrages d'infrastructures objet du présent traité, le concessionnaire fera son affaire de permettre à la personne publique à laquelle l'ouvrage sera remis, de rechercher la responsabilité contractuelle des entreprises, notamment au titre des sommes correspondant aux réserves non levées au moment de la réception, et ce, même si le décompte financier définitif du marché est déjà intervenu.

De même, le concessionnaire s'engage à prévoir, dans ces mêmes contrats, que lui-même ou, une fois l'ouvrage remis, la personne publique compétente pour en assurer la gestion, pourront appeler en garantie les entreprises au titre des actions susceptibles d'être intentées à leur encontre par des tiers, et ce, même si les dommages à réparer venaient à se révéler postérieurement à la réception de l'ouvrage. Le concessionnaire devra également faire mention de cette faculté au sein des procès-verbaux de réception de l'ouvrage. Le concessionnaire devra également faire mention de cette faculté au sein des procès-verbaux de réception établis en exécutions des marchés.

Le concessionnaire transmettra au concédant la garantie décennale des ouvrages relevant de cette garantie dont la réalisation lui est confiée au titre de la présente concession.

9.3. CLAUSE SOCIALE D'INSERTION

La commune de Clermont l'Hérault est engagée dans une politique volontariste de promotion de l'emploi et de lutte contre l'exclusion, en incluant régulièrement une clause d'insertion par l'activité économique dans ses contrats.

Ainsi, la commune de Clermont l'Hérault sera vigilante à ce que le concessionnaire retenu prenne en compte les efforts d'insertion sociale des entreprises pour les marchés de travaux dans ses propres critères d'attribution.

A ce titre et dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de l'article 9.1, la commune pourra proposer les modifications nécessaires aux documents de la consultation des entreprises.

ARTICLE 10 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

10.1. AVANT-PROJETS

Les équipements d'infrastructure propre à l'opération dont la réalisation incombe au concessionnaire sont listés en annexe 2 de la présente concession.

Le programme des travaux est défini dans l'avant-projet définitif, établi par le concessionnaire conformément aux orientations principales et programmatiques définies par l'esquisse versées au dossier de consultation ainsi qu'au présent traité de concession en annexe (intégration d'avant-projet définitif par avenant au présent traité au moment de la validation du dossier de réalisation de ZAC).

Cet avant-projet est établi conformément aux modalités suivantes :

Le concessionnaire réalise l'avant-projet sommaire en accord avec le concédant et le cas échéant les services des collectivités, groupement de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Cet avant-projet est soumis pour validation au représentant du concédant.

Sur base de l'avant-projet sommaire, le concessionnaire réalise l'avant-projet définitif en association avec les services concernés du concédant qui le valide expressément. L'avant-projet définitif validé est versé au présent dossier de concession et devient une pièce du contrat. À ce titre, le concédant s'engage à collecter les avis des autres services concernés et éventuellement à réaliser les arbitrages nécessaires. Le concessionnaire s'engage à réaliser les travaux tels qu'ils sont définis dans l'avant-projet définitif.

Si des observations sont formulées par le concédant, le concessionnaire s'engage à reprendre les études dans la limite du projet et du programme de l'esquisse annexée au contrat, avant de le soumettre à nouveau au concédant. En l'absence de réponse sous un mois du concédant, ce dernier est réputé avoir donné son accord exprès.

10.2. LES PROJETS D'EXECUTION

Les projets d'exécution doivent être conformes à l'avant-projet définitif approuvé.

Avant tout début d'exécution des travaux, l'accord du concédant doit être obtenu par écrit. En l'absence de réponse sous un délai de quinze jours du concédant, ce dernier est réputé avoir donné son accord tacite.

Dans l'hypothèse où le concédant imposerait des prescriptions supplémentaires aux prescriptions disposées au sein du dossier d'avant-projet définitif après validation de son représentant, de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du présent contrat, le concédant et le concessionnaire conviennent de se rapprocher selon les modalités définies à l'article 23.

ARTICLE 11 – EXECUTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

11.1 EXECUTION SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux du programme des travaux intérieurs, définis par l'avant-projet définitif disposé en annexe (validé au moment du dossier de réalisation de ZAC) du présent traité, à sa charge en qualité d'aménageur et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale, et est responsable du suivi général des travaux et du respect des calendriers d'exécution.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

11.2 SUIVI PAR LE CONCEDANT

Le concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents ayant trait à la concession qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment, dans le respect des règles de distanciation sociale de sécurité et de protection du chantier et sous réserve du respect des consignes du Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé CSPPS, de manière à ce que le concédant puisse s'assurer :

- du respect des modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement établies dans le présent traité ;
- de la conformité des travaux avec les prescriptions techniques du dossier d'avant-projet définitif et du dossier loi sur l'eau.

Le concédant et ses services se réservent le droit de contrôler l'exactitude des informations fournies par le concessionnaire au moyen de la consultation de tout document qu'il juge utile.

Le concessionnaire s'engage à prêter concours aux contrôles diligentés par le concédant au titre de son droit de suivi du respect des obligations contractées auprès de lui.

Le concédant ne peut présenter ses observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Le concédant sera destinataire des comptes rendus de chantier et sera informé des dates de tenue de ces derniers en amont de celles-ci.

Dans le cas de non-respect du programme, le concédant peut imposer l'arrêt immédiat des travaux.

Dans le cas où un dysfonctionnement est relevé à l'occasion d'une opération de contrôle, le concédant notifie ses observations au concessionnaire par une lettre d'observation avec accusé réception. Le concessionnaire dispose, à compter de la réception de la lettre d'observation d'un délai de quinze jours pour adresser au concédant une note en réponse aux observations formulées explicitant ses choix et précisant les actions qu'il entend mener pour mettre fin au dysfonctionnement observé.

- En cas d'absence de réponse de la part du concessionnaire à l'issue du délai de quinze jours, ce dernier s'expose à la pénalité n°IV établie à l'article 25.
- En cas d'absence de réponse de la part du concessionnaire à l'issue du délai de *quinze jours* et dans l'hypothèse où le dysfonctionnement relevé par le concédant constitue une faute susceptible d'entraîner la résiliation du traité au sens de l'article 20.3 des présentes, le concédant met en demeure le concessionnaire de prendre toutes mesures nécessaires pour mettre fin au dysfonctionnement observé.

Le concédant peut demander à sa discrétion, la tenue de comités techniques réunissant le concessionnaire, le concédant et éventuellement les entreprises tierces attributaires de marchés ou de contrats attribués ou conclus pour la réalisation de l'opération. Le concédant adresse les convocations au minimum sept jours avant la tenue du comité technique. Le concessionnaire dispose, à compter de la réception de la convocation d'un délai de deux jours pour signifier sa présence ou, le cas échéant, de sa proposition de date alternative qui ne peut décaler la date proposée par le concédant de plus d'une semaine.

11.3 DROIT ET DEVOIR DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure également soumis à toutes les obligations qui en découlent.

11.4 INTERVENTION SUR DOMAINE PUBLIC

Par le présent contrat, le concédant autorise le concessionnaire à intervenir temporairement sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en annexe, sous réserve des autorisations nécessaires de voirie, de stationnement et de sécurité, accordées par les services compétents. Ces autorisations sont consenties à titre gracieux dès lors que les conditions fixées par l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques sont remplies.

Les interventions sur le domaine public départemental, rendu nécessaire pour le branchement et la connexion à certains réseaux ne seront réalisés que dans le cadre d'une convention entre le concédant et le Conseil départemental.

ARTICLE 12 INDEMNITE AUX TIERS

Le concessionnaire suit les éventuels contentieux liés à l'opération objet du présent contrat jusqu'à leurs termes.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe s'applique conformément aux dispositions de l'article 22.

Toutefois, dans le cas d'une faute du concessionnaire, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, les indemnités en causes qui ne constituent pas des dépenses utiles pour l'opération

d'aménagement concédée sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 25 ci-après.

Après remise des ouvrages, le concessionnaire apportera au concédant son assistance technique, si le litige porte sur des terrains acquis par le concessionnaire ou sur des travaux dont le concessionnaire assurerait la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de la présente convention.

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

13.1 BORNAGE

Le concessionnaire reconnaît disposer du plan parcellaire des terrains compris dans le périmètre de l'opération. Conformément aux dispositions de l'article L.115-5 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire fera inscrire dans les promesses ou contrats de vente la mention du descriptif du terrain résultant du bornage consécutif à la division effectuée.

13.2 DISPOSITIONS GENERALES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'aménageur, font l'objet de cessions, de concession d'usage ou de locations au profit soit d'opérateurs, soit d'acquéreurs particuliers soit du concédant ou d'une autre collectivité ayant compétence pour assurer la gestion ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, un compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) réalisé par le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

Le concessionnaire est chargée de veiller à l'adéquation entre les projets de construction et les objectifs poursuivis par le concédant à travers l'opération concédée en ce qui concerne :

- L'enveloppe de surface de plancher maximale de 30 000m² pour le logement collectif. Afin de s'assurer du respect de cette enveloppe, le concessionnaire établira un tableau de répartition des surfaces de plancher par lot qu'il intégrera au cahier des charges de cession des terrains tel que défini par l'article L.311-6 du code de l'urbanisme ;
- La réalisation de 30% de logements sociaux collectifs (30% de P.L.U.S et 70% de P.L.S)
- Le versement d'un dépôt de garantie entre les mains du notaire en charge de l'opération d'une somme qui sera proportionnelle à l'importance du programme de

construction permettant de garantir l'obtention du certificat de non-opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à leur permis de construire.

Les modalités financières de calcul de cette somme seront précisées dans le CCCT. Ainsi, le concédant et l'aménageur disposeront d'un délai de trois mois pour vérifier la conformité de la construction avec le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales et formuler toute opposition qui lui semble nécessaire afin de bloquer ce séquestre jusqu'à ce que l'attributaire fasse les travaux modificatifs. En tout état de cause, ce séquestre ne pourra être libéré que sur présentation du certificat de non-opposition à la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité de leur permis de construire, délivré par le concédant.

Le concessionnaire organisera, pour chaque cession de macro-lot, une consultation, d'opérateurs / concepteurs, dont les modalités seront définies en accord avec le concédant.

Les cessions doivent être consenties à la condition que les opérateurs respectent le cahier des charges de cession de terrain.

Il est explicitement stipulé que le concédant s'engage à faire figurer dans les documents de la consultation de ses appels à projets relatifs au choix des acquéreurs des macro-lots des obligations concernant la réhabilitation des immeubles emblématiques du centre-ville de Clermont-l'Hérault.

Ces obligations figureront non seulement à titre de critère de choix desdits acquéreurs mais seront également corroborés par des véritables clauses assorties de sanctions contractuelles dans le cahier des charges de cession de ces terrains.

Par application des dispositions de l'article 9.1 des présentes le concédant disposera d'un pouvoir de vérification et de contrôle de la retranscription desdites obligations dans ces documents de consultation.

13.3 MODALITES DE VALIDATION DE LA CESSION D'UN MACRO-LOT PAR LE CONCEDANT

Dans tous les cas le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, ainsi que le prix et les modalités de paiement.

Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 27 ci-après.

Cet accord est considéré comme acquis en cas de non réponse dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification faite au concédant.

Tout refus du concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement obligera les parties à se rapprocher selon les modalités de l'article 23.

13.4 CAHIER DES CHARGES DE CESSION EN ZAC ET FICHE DE LOT

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définis par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée conformément à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme et dans le cadre du CCCT validé par Monsieur Le Maire.

Les projets de construction à usage collectifs devront être validés conjointement par l'urbaniste coordonnateur et la commune au niveau de l'avant-projet pour les bâtiments collectifs.

Les projets de construction à usage individuelle devront être validés par l'urbanisme coordonnateur au niveau du permis de construire.

Le concessionnaire s'engage à prévoir cette formalité dans le cahier des charges de cession des terrains de manière à ce qu'aucun permis de construire à usage collectifs ne soit déposé sans pré-validation écrite ou tacite de la commune.

Le concessionnaire s'engage à conditionner, dans le règlement des appels à projet destinés à désigner le promoteur de chaque macro-lot collectif affecté à l'un des trois immeubles « signature », l'attribution d'un tel macro-lot à un engagement ferme, par le promoteur désigné, de réalisation d'un projet de réhabilitation dans le centre-ville de Clermont l'Hérault.

Ce cahier des charges est établi par le concessionnaire en accord avec le concédant et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.

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

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

Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Maire ou son représentant conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

Ses clauses devront être établies en adéquation avec les objectifs cadre de l'opération.

Le cahier des charges s'appuiera sur le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) qui intègre en son sein notamment des fiches de lot qui présenteront :

- La fiche d'identité du lot : numéro, superficie, programme autorisé, plan de situation.
- Pour les macro-lot : Les règles d'accessibilité et d'enveloppe : accès piétons et véhicules, stationnements, implantation, alignements et retraits, éléments de façade, hauteurs de constructions, toitures (prescriptions écrites et traductions graphiques).
- Pour les lots individuels : Les règles d'accessibilité véhicules, stationnements, implantation, alignements et retraits, éléments de façade, hauteurs de constructions, toitures (prescriptions écrites et traductions graphiques).
- Le traitement des limites et espaces extérieurs : règle sur la pleine terre, traitement des clôtures, plantations.
- Les réseaux : raccordements.
- Règles de gestion pluviale : rétention, rejet.
- Aspects extérieurs / architecture : façades, volets et menuiseries, toitures.

Le concédant respectera l'ensemble des formalités nécessaires pour rendre exécutoire et opposable ce document auquel l'approbation donne un caractère réglementaire.

13.5 BIENS DE REPRISES

À l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains bâtis ou non bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise pouvant revenir aux concédant dans les conditions de l'article 21 ci-après.

ARTICLE 14 – REMISE DES OUVRAGES (RECEPTION ET RETROCESSION)

Les ouvrages ou parties d'ouvrages et équipements publics réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les voiries, les espaces de stationnements, les espaces libres, les espaces paysagers et les réseaux, sont remis au concédant à la double condition expresse que les constructions à usage individuelles privées de la tranche dans laquelle sont les ouvrages ou partie d'ouvrage considérés soient réalisées à hauteur de 80 % (par tranche) et une fois l'attestation de non opposition signé de Monsieur Le Maire, approuvant la réception des ouvrages de la dite tranche. Les caractéristiques de chaque tranche sont définies dans le dossier de réalisation de la ZAC. Il convient que les tranches soient autonomes en termes d'accès, à défaut cette condition de partition en tranche ne peut être invoquée pour la rétrocession.

Dans l'hypothèse de la remise des ouvrages d'une tranche au concédant, le concessionnaire s'engage à reprendre à ses frais et gratuitement l'ensemble des dégradations qui résulteraient de la réalisation des travaux portant sur d'autres tranches non encore remises.

14.1 OPERATION DE RECEPTION PREALABLE DES TRAVAUX PAR LE CONCESSIONNAIRE

Lorsque les travaux des ouvrages sont achevés dans le respect du planning prévisionnel présenté en Annexe, ils font l'objet d'une réception de travaux à laquelle est invité le concédant ou les collectivités destinataires auquel les ouvrages devront être remis dans un second temps.

La réception des travaux s'opérera selon les dispositions de l'article 1792-6 du code civil et notamment selon la procédure suivante :

- 1- Le concessionnaire établit un dossier des ouvrages exécutés (DOE) comprenant les pièces nécessaires à la réception des travaux, et l'envoie au concédant qui sollicite le cas échéant, auprès du concessionnaire l'envoi de pièces complémentaires,
- 2- Après examen du dossier par le concédant et les collectivités intéressées, le concédant sollicite l'organisation d'une visite sur site en présence de la ou des collectivités auxquelles doivent être remis les ouvrages,
- 3- Signature d'un Procès-Verbal provisoire de conformité technique comprenant d'éventuelles réserves et/ou des observations d'ordre technique,
- 4- Réalisation par le concessionnaire des interventions permettant la levée des réserves,
- 5- Envoi par le concessionnaire au concédant et au futur gestionnaire, des pièces techniques complémentaires en recommandé avec accusé-réception,

6- Le concédant et les collectivités intéressées procèdent à l'examen des pièces techniques complémentaires,

7- Organisation d'une nouvelle visite sur le site en présence des futurs gestionnaires concernés et établissement d'un Procès-Verbal définitif de conformité technique si les réverses sont levées.

Le délai de parfait achèvement court à partir de la réception du P-V définitif de conformité technique établi et signé par les parties. À cette date, le concessionnaire prendra en charge l'entretien et la gestion des ouvrages réceptionnés conformément au programme des travaux établi dans l'AVP définitif, et ce jusqu'à la remise des ouvrages aux collectivités publiques destinataires qui s'opérera une fois le délai de la garantie de parfait achèvement abouti (conformément au début de l'article 14 supra).

14.2 OPERATION DE REMISE DES OUVRAGES AU CONCEDANT (RETROCESSION)

Une fois les opérations de réceptions des travaux effectuées, et le délai de la garantie de parfait achèvement abouti (confère début de l'article 14 supra), le concessionnaire doit inviter le concédant et autres collectivités auxquelles les ouvrages sont remis, à participer aux opérations de remise desdits ouvrages, par écrit au moins 15 jours à l'avance.

Le concessionnaire fournit à cette occasion au concédant un dossier complet des plans conformes à l'exécution, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation dès qu'ils auront été remis au concessionnaire, à savoir :

- DOE,
- DIUO,
- Résultat d'essais,
- Garantie des fabricants,
- Certificats d'assurance des entreprises (responsabilité civile et décennale), marchés de travaux et coût des ouvrages,
- PV de réception,
- Liste de réserves à la réception et leurs levées,
- Pour les espaces paysagers : un contrat avec une entreprise d'entretien d'espaces verts en cours d'exécution et d'une durée de deux ans.

Le concédant, les collectivités intéressées ainsi que les futurs gestionnaires participent aux opérations de remise des ouvrages. Il dispose de 3 semaines pour notifier sa décision de :

1. Acceptation de la remise sans réserve ;

2. Acceptation de la remise avec réserves ne rendant pas l'ouvrage impropre à son exploitation, et dans ce cas le concessionnaire dispose de 1 mois pour remédier aux défauts constatés ;
3. Refus de la remise en l'état, en précisant la liste des défauts et en quoi ces défauts rendent l'ouvrage impropre à son exploitation ;
4. Demande de la remise partielle de l'ouvrage.

Dans l'attente de la levée des réserves, l'ouvrage est considéré comme inachevé.

La remise définitive des ouvrages est actée par la signature d'un Procès-Verbal de remise définitive d'ouvrage établi par le concessionnaire. Le concédant et les autres gestionnaires signent ce Procès-Verbal au titre des équipements relevant de leurs compétences ou de leurs concessions. Les parties pourront convenir de décaler la date de remise des ouvrages d'espaces verts et mobiliers urbains, non indispensables, s'il apparaît nécessaire de prévoir une période de parachèvement. Le concessionnaire adressera au concédant une demande en ce sens précisant les motifs de sa décision, les ouvrages concernés et la date limite à laquelle devra intervenir la remise.

Les espaces publics paysagers prévus au programme des équipements publics devront faire l'objet, avant leur remise, d'un contrat d'entretien d'espaces verts d'une durée minimale de deux ans. Le transfert de tels contrats s'opère par avenant.

Avant remise des ouvrages au sens de l'article précédent, les parties peuvent convenir d'ouvrir certaines voies à la circulation publique ou de mettre en service certains ouvrages techniques.

14.3 CONSEQUENCE DE LA REMISE (RETROCESSION)

La remise des ouvrages n'est actée qu'une fois le P-V de remise d'ouvrage définitif signé par le concessionnaire et le concédant et/ou les collectivités et délégataires de service public concernées.

Les ouvrages visés par l'annexe 2 deviennent alors, de plein droit, la propriété desdits gestionnaires. Ils en assurent la garde, le fonctionnement et l'entretien.

Le concessionnaire a l'obligation de faire et présenter à la signature du concédant ou le cas échéant, des autres personnes publiques intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. Le concédant s'engage à procéder à la signature de cet acte dans un délai d'un mois à compter de la transmission du projet de contrat par le concessionnaire. Les frais d'actes sont à la charge du concessionnaire.

À compter de la remise des ouvrages, le concédant est seul habilité à engager toute action en responsabilité des constructeurs. Néanmoins le concessionnaire, maître d'ouvrage des travaux doit assister le concédant en cas de désordres relevant des garanties légales et contractuelles.

Projet

PARTIE 3 MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 FINANCEMENT DES OPERATIONS

L'opération est réalisée aux frais, risques et périls du concessionnaire.

Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits obtenus des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis. Le concessionnaire peut percevoir des acomptes sur ces cessions.

Le concessionnaire peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure. Il peut contracter tout emprunt nécessaire au financement de l'opération. Il peut aussi utiliser ses fonds propres pour assurer le relais entre ces financements.

En application de l'article 2 du présent traité de concession, le concessionnaire sera chargé d'établir, le cas échéant, les projets de convention de participation entre les propriétaires fonciers et lui-même.

La convention de participation du constructeur précisera le principe du versement direct de cette participation au concessionnaire pour le compte du concédant.

Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération. Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs aux taux réels pratiqués par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

ARTICLE 16 – PARTICIPATIONS DU CONCESSIONNAIRE

En application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, il est mis à la charge du concessionnaire des participations pour le financement des équipements publics communaux qui répondent aux besoins futurs induits par l'opération.

Ces participations concernent :

| TABLEAU FINANCIER - QUELLE PARTICIPATION DE L'AMÉNAGEUR AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS | | | | | | |
|---|----------------|----------------------------|-----------------------------|--|--|-----------------------------|
| 0 | TTC | Montant HT de l'équipement | Montant HT de la subvention | MONTANT HT RESTANT A FINANCER APRES SUBVENTION | PART IMPUTABLE A L'OPÉRATION % AU TITRE DES PARTICIPATION | MONTANT DE LA PARTICIPATION |
| EQUIPEMENTS COMMUNAUX | | | | | | |
| Nouvelle école cavalerie | 3 600 000,00 € | 3 000 000,00 € | 750 000,00 € | 2 250 000,00 € | 50,00% | 1 125 000,00 € |
| Restitution de 1600 m2 de foncier viabilisé pour la réalisation d' | | | | 500 000,00 € | 100,00% | 500 000,00 € |
| Mairie | 2 500 000,00 € | 2 000 000,00 € | 500 000,00 € | 1 500 000,00 € | 20,00% | 300 000,00 € |
| salle polyvalente | 4 800 000,00 € | 4 000 000,00 € | 1 000 000,00 € | 3 000 000,00 € | 20,00% | 600 000,00 € |
| EQUIPEMENTS SPORTS ET LOISIRS | | | | | | |
| Rebichon - salle halterophilie | 1 173 600,00 € | 978 000,00 € | 244 500,00 € | 733 500,00 € | 15,00% | 110 025,00 € |
| espace sportif municipal Estagnol | 600 000,00 € | 500 000,00 € | 125 000,00 € | 375 000,00 € | 15,00% | 56 250,00 € |
| tribunes de l'Estagnol | 285 000,00 € | 237 500,00 € | 178 125,00 € | 59 375,00 € | 15,00% | 8 906,25 € |
| éclairage terrain d'honneur Estagnol | 150 000,00 € | 125 000,00 € | 31 250,00 € | 93 750,00 € | 15,00% | 14 062,50 € |
| Vestiaires de l'Estagnol | 149 000,00 € | 124 166,67 € | 31 041,67 € | 93 125,00 € | 15,00% | 13 968,75 € |
| accessibilité gymase | 283 200,00 € | 236 000,00 € | 59 000,00 € | 177 000,00 € | 15,00% | 26 550,00 € |
| nouveau dojo | 300 000,00 € | 250 000,00 € | 62 500,00 € | 187 500,00 € | 15,00% | 28 125,00 € |
| Nouveau gymase | 3 125 000,00 € | 2 500 000,00 € | 625 000,00 € | 1 875 000,00 € | 15,00% | 281 250,00 € |
| piste athlétisme | 625 000,00 € | 500 000,00 € | 125 000,00 € | 375 000,00 € | 15,00% | 56 250,00 € |
| club houses volley/hand | 500 000,00 € | 400 000,00 € | 100 000,00 € | 300 000,00 € | 15,00% | 45 000,00 € |
| Maisons de proximité (espace jeunes et tiers lieux) | 3 750 000,00 € | 3 000 000,00 € | 750 000,00 € | 2 250 000,00 € | 20,00% | 450 000,00 € |
| Entretien et renovation espace existant | 5 000 000,00 € | 4 000 000,00 € | 1 000 000,00 € | 3 000 000,00 € | 10,00% | 300 000,00 € |
| Divers | 1 250 000,00 € | 1 000 000,00 € | 250 000,00 € | 750 000,00 € | 1,00% | 7 500,00 € |
| VOIRIES/ESPACESPUBLICS/MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS | | | | | | |
| Création d'un Giratoire sur la RD2 | 600 000,00 € | 500 000,00 € | 125 000,00 € | 375 000,00 € | 100,00% | 375 000,00 € |
| Renforcement réseau AEP (réservoir, réseau) | 360 000,00 € | 300 000,00 € | 75 000,00 € | 225 000,00 € | 100,00% | 225 000,00 € |
| Requalification des places centrales de la mairie | 4 803 000,00 € | 4 002 500,00 € | 1 000 625,00 € | 3 001 875,00 € | 15,00% | 450 281,25 € |
| Voiries/accessibilités | 7 900 000,00 € | 6 300 000,00 € | 1 575 000,00 € | 4 725 000,00 € | 10,00% | 472 500,00 € |
| Aménagement | 4 800 000,00 € | 4 000 000,00 € | 1 000 000,00 € | 3 000 000,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| Pôle multimodal | 5 500 000,00 € | 4 400 000,00 € | 1 100 000,00 € | 3 300 000,00 € | 15,00% | 495 000,00 € |
| PATRIMOINE ET CULTURE | | | | | | |
| | 5 948 000 | 4 930 000 | | | | |
| Château - restauration du donjon | 350 000,00 € | 291 666,67 € | 72 916,67 € | 218 750,00 € | 15,00% | 32 812,50 € |
| sécurité du château | 115 600,00 € | 96 333,33 € | 24 083,33 € | 72 250,00 € | 15,00% | 10 837,50 € |
| espace socio culturel Vilar | 7 200 000,00 € | 6 000 000,00 € | 1 500 000,00 € | 4 500 000,00 € | 10,00% | 450 000,00 € |
| dominicains - moe + 1er phase travaux | 48 000,00 € | 130 000,00 € | 32 500,00 € | 97 500,00 € | 20,00% | 19 500,00 € |
| Patrimoine | 1 200 000,00 € | 1 000 000,00 € | 250 000,00 € | 750 000,00 € | 15,00% | 112 500,00 € |
| AUTRES ÉQUIPEMENTS | | | | | | |
| halle alimentaire | 2 500 000,00 € | 2 000 000,00 € | 500 000,00 € | 1 500 000,00 € | 10,00% | 150 000,00 € |
| Crématorium | 2 200 000,00 € | 1 800 000,00 € | 450 000,00 € | 1 350 000,00 € | 5,00% | 67 500,00 € |
| DIVERS | | | | | | |
| Cinéma Centre ville | | | - € | - € | | 500 000,00 € |
| Montant de la participation attendue | | | | | | 7 283 818,75 |

Le montant total des participations atteint 7 283 818 €. Ces participations sont évaluées sur la seule fraction du cout proportionnelle auxdits besoins et sont exposées en annexe 4 du présent traité de concession.

Ces participations sont versées à la commune après émission d'un titre de recettes suivant les modalités suivantes :

1ère participation :

Versement de la somme de 1.500.000,00€ à la signature du traité de concession ou au plus tard au mois de décembre 2022

2ème participation :

Versement de la somme de 1.000.000,00€ à l'approbation du dossier de création ou au plus tard le 31 décembre 2023

3ème participation :

Versement de la somme de 500.000,00€ à l'approbation du dossier de réalisation ou au plus tard le 31 décembre 2024

4ème participation :

Versement de la somme de 500.000,00€ au plus tard le 31 décembre 2025

5ème participation :

500.000,00€ sous la forme de la restitution d'une parcelle de 1600 m² destinée à la réalisation d'un groupe scolaire, livrée dans le mois suivant la livraison des travaux de la tranche 1.

6ème participation :

Versement de la somme de 1.100.000,00€ à la plus tardive des deux dates savoir,

- soit le 31 décembre 2027,
- soit dans le mois suivant la livraison des travaux de la tranche 2.

7ème participation :

Versement de la somme de 1.100.000,00€ à la plus tardive des deux dates savoir,

- soit le 31 décembre 2029,
- soit dans le mois suivant la livraison des travaux de la tranche 3.

8ème participation :

Versement de la somme de 1.083.818,00€ à la plus tardive des deux dates savoir,

- soit le 31 décembre 2031,
- soit dans le mois suivant la livraison des travaux de la tranche 4.

De condition déterminante entre le concédant et le concessionnaire, il est précisé qu'en cas de non validation de la ZAC par les services de l'Etat, l'intégralité des participations versées par le concessionnaire au concédant lui seront remboursées.

Ce remboursement interviendra ainsi dans tous les cas d'une résiliation du présent traité à l'exception de l'hypothèse de la résiliation pour faute et de la résiliation du fait de la liquidation judiciaire du concessionnaire.

Dans ces cas, il est convenu et accepté par les parties que la totalité des sommes encaissées par le concédant au titre des participations devra être remboursée au plus tard le 31 janvier de l'année +1 suivant la date de résiliation du présent traité.

Passé ce délai, les sommes non remboursées seront constitutives de pénalités de retard établies à 1% de la somme restant à rembourser par mois de retard.

ARTICLE 17 – COMPTABILITE-COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire tiendra sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente convention.

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire adresse chaque année au concédant, le 30 juin au plus tard, pour examen et approbation, un compte rendu financier et d'activités de l'exercice précédent comportant en annexe :

- Un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux,
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparée aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Ces documents sont soumis à l'examen du Conseil municipal qui se prononce par un vote.

- **Les documents suivants à produire :**

- Une attestation de vigilance tous les 6 mois.
- Une attestation de régularité fiscale tous les ans
- Si le concessionnaire emploie des salariés étrangers : la liste nominative des salariés étrangers que vous employez et soumis à l'autorisation de travail mentionnée aux articles L.5221-2, 3 et 11 du

code du travail : cette liste précise, pour chaque salarié, sa date d'embauche, sa nationalité ainsi que le type et le numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail.

- Un extrait de KBIS de moins de 3 mois tous les ans.
- Attestation d'assurance (RC, décennale, dommage ouvrage) tous les ans.

Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 18 – GARANTIES

18.1. GARANTIE D'ACHEVEMENT

Avant le démarrage des travaux de chaque tranche et pour garantir l'achèvement des équipements d'infrastructure cités en article 2 du traité ou annexe 2, le concessionnaire devra fournir au concédant une garantie financière d'achèvement conclue avec une banque ou un établissement financier notoirement solvable et habilité à mener des opérations de crédit immobilier.

Le montant des travaux HT est indiqué en annexe 5 « bilan financier prévisionnel », aux lignes « total honoraire et total travaux ».

La garantie financière d'achèvement devra couvrir l'indemnité de résiliation pour faute du concessionnaire stipulée aux présentes.

Il est stipulé dans la convention que la commune aura le droit d'exiger auprès du garant l'exécution desdits engagements définis dans le cadre de l'article 14 ;

La Garantie Financière d'Achèvement, sera fournie à la commune avant le démarrage des travaux.

18.2. FIN DES GARANTIES

La ou les garanties d'achèvement prévue(s) à l'article 18.1 prennent fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage.

Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article R. 261-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour l'application de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui n'en rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage.

En cas de garantie portant sur l'achèvement de plusieurs ouvrages, cette garantie pourra être réduite au fur et à mesure et à proportion des ouvrages achevés.

18.3. TRANSFERT DES GARANTIES

Le transfert de propriété des ouvrages d'infrastructure réalisés par le concessionnaire emportera transfert du concessionnaire à la commune des garanties liées aux marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux passés par concessionnaire, notamment de la garantie décennale prévue par les articles 1792 et suivants du Code civil.

Le concessionnaire s'engage à insérer dans ses marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux une clause par laquelle le titulaire accepte d'ores et déjà le transfert des garanties.

Pour l'application des présentes la notion de « garantie » recouvre également les actions en responsabilité liée au devoir de conseil du maître d'œuvre et des entreprises à l'égard du maître d'ouvrage.

PARTIE 4 MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 19 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

À l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4.4, le concessionnaire demandera au concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

À cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant.

Le quitus est donné sans préjudice d'éventuels recouvrements de créances pouvant intervenir ultérieurement lorsque celles-ci trouvent leur origine dans l'exécution des obligations contractuelles.

ARTICLE 20 – RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION

Les stipulations du présent article sont soumises aux dispositions des articles L.3136-1 à L.3136-10 du code de la commande publique.

La concession d'aménagement peut être résiliée avant son terme d'un commun accord ou unilatéralement dans les cas suivants :

20.1 RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Afin de procéder à la résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement, la procédure suivante doit être suivie :

- La Commune doit notifier au Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de résilier pour motif d'intérêt général la concession. La Commune invite par cette même lettre le Concessionnaire à présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales, dans le délai de 1 mois à compter de la réception de cette notification.
- A l'expiration du délai susvisé, la Commune pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de

trois mois, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, laquelle prendra effet à la date d'exécution de la tranche en cours.

++++

Dans ce cas, le concessionnaire aura droit en contrepartie à une indemnité au titre de la perte subie et de son gain manqué qui sera fixée par application de la clause de l'article 22.4 des présentes. De plus, le concessionnaire pourra prétendre le cas échéant au remboursement des participations versées au concédant dans les conditions visées à l'article 16 des présentes.

20.2 RESILIATION AMIABLE

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment si les parties ne peuvent parvenir à une solution permettant de maintenir la présente convention dans le cadre de l'article 25.2. Les modalités de cette résiliation feront l'objet d'un protocole d'accord transactionnel librement négocié entre les parties, qui pourra prévoir les modalités conventionnelles de rachat de la concession ainsi que les conséquences attachées à ce terme anticipé

En particulier, dans l'hypothèse où l'un des événements suivants surviendraient, les parties se concerteront en vue d'une résolution amiable du contrat à défaut d'avoir pu négocier entre elles un avenant modificatif :

- dans l'hypothèse d'un recours en annulation ou d'un retrait administratif contre l'une des délibérations ou décisions du concédant, ou contre des autorisations environnementales, administratives ou d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet ;
- dans l'hypothèse où un événement de force majeure ou une cause légitime indépendante de la volonté ou de la diligence des parties survient et bouleverse l'économie globale de la concession et/ou en empêche la réalisation.

Dans le cas d'une résiliation amiable, le concessionnaire pourra prétendre le cas échéant au remboursement des participations versées au concédant dans les conditions visées à l'article 16 des présentes.

20.3 RESILIATION POUR FAUTE-DECHEANCE DU CONCESSIONNAIRE

En cas de manquement grave du concessionnaire dans l'exécution du présent traité de concession résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, le concédant peut résilier unilatéralement pour faute la concession d'aménagement aux torts et griefs du concessionnaire, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois. Dans cette hypothèse la résiliation est prononcée aux frais et risques du concessionnaire.

Sera, notamment, considéré comme manquement grave justifiant la demande de résiliation pour faute :

- L'inexécution des engagements pris par le concessionnaire (article 2),
- Le retard important pris par leur exécution pénalisant sérieusement le déroulement de l'opération et portant préjudice au concédant, sans qu'un événement de force majeure ou une cause légitime indépendante de la volonté ou de la diligence des parties n'en soit la raison.
- Le non achèvement des travaux avant le terme de la concession fixé à l'article 4.4 sauf en cas d'avenant approuvé de prolongation.
- Le non-paiement des sommes dues au concédant au titre de la présente convention.

Sous réserve que le retard ou l'inexécution des engagements quels qu'ils soient ne soient pas justifiés par un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais (c'est-à-dire tout fait non personnellement imputable au concessionnaire ayant un impact direct sur la réalisation des travaux, retard apporté dans la délivrance d'un acte administratif sans responsabilité du concessionnaire, délais procéduraux, survenance d'aléas techniques, climatiques, hydrauliques, découverte archéologique, de pollution ou d'espèces protégées).

Le concédant s'engage néanmoins à une concertation avec le concessionnaire, afin d'examiner toutes solutions possibles, avant qu'une mise en demeure de remédier au manquement grave n'ait été adressée et soit restée infructueuse dans le délai suscité.

Dans le cas d'une telle résiliation, le concessionnaire ne pourra prétendre au remboursement des participations versées au concédant dans les conditions visées à l'article 16 des présentes.

20.4 RESILIATION POUR LIQUIDATION OU REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Si le concessionnaire est dans l'un des cas d'exclusions mentionnés aux articles L.3123-1 à L.3123-5 et aux articles L.3123-7 à L.3123-13 du code de la commande publique, les dispositions de l'article L.3136-4 du même code s'appliquent,

Le contrat ne pourra être résolu conformément aux dispositions du livre VI du code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés par ce dernier au patrimoine de la concession d'aménagement.

Dans le cas d'une telle résiliation, le concessionnaire ne pourra prétendre au remboursement des participations versées au concédant dans les conditions visées à l'article 16 des présentes.

ARTICLE 21 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

21.1 EXPIRATION AU TERME CONTRACTUEL

L'expiration à terme ne peut être constatée qu'après la remise des ouvrages et équipements publics définies à l'article 14-3 et le paiement des soldes dues par le concessionnaire au titre des participations définies en annexe.

Le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

Les biens de retour, destinés à revenir au concédant à leur achèvement, deviennent gratuitement la propriété de celui-ci. Les biens de retour qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle au concédant qui devra en poursuivre la réalisation, moyennant le versement par le concessionnaire du montant nécessaire à leur achèvement – ce montant sera imputé au bilan de l'opération.

Les biens destinés à revenir à d'autres collectivités ou acteurs publics sont remis gratuitement à leur destinataire. Les biens qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle à leur destinataire qui devra en poursuivre la réalisation, moyennant le versement par le concessionnaire, du montant nécessaire à leur achèvement -ce montant sera imputé au bilan de l'opération.

Le concédant dispose de la faculté d'acquérir les biens de reprises, à savoir les biens destinés initialement à être cédés au tiers, qui seraient invendus ou qui ne feraient pas l'objet d'un avant-contrat au terme contractuel. Lesdits biens de reprise sont remis au concédant s'il en fait la demande moyennant le versement d'un prix correspondant à leur valeur vénale telle qu'elle figure dans le dernier bilan approuvé ou à dire d'expert en cas de contestation entre les parties étant précisé que dans ce cas l'ensemble des frais résultant du transfert de propriété seront à la charge du concédant.

21.2 EXPIRATION AU TERME ANTICIPE

L'expiration anticipée résulte d'un des cas de résiliation anticipée prévu à l'article 20.

En cas de résiliation amiable ou pour motif d'intérêt général, il appartiendra aux parties de définir d'un commun accord les conditions de remise des équipements publics réalisés, de reprise des contrats en cours, et de remise au concédant des biens acquis par le concessionnaire.

En cas de résiliation pour faute du concessionnaire ou de résiliation pour liquidation ou redressement judiciaire, les biens de retour seront remis selon les dispositions de l'article 21.1.

Les biens de reprise, à savoir les biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ou ne faisant pas l'objet d'un avant-contrat, peuvent faire l'objet d'un droit de reprise par le concédant. Le transfert de propriété de ces biens au concédant est réalisé en contrepartie du prix correspondant à leur valeur vénale telle qu'elle figure dans le dernier bilan approuvé.

S'il y a contestation d'une partie, ce sera à dire d'expert. Les parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. À défaut, chacune d'elles peut solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et solliciter sa publication.

21.3 OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant l'ensemble des éléments techniques dont il dispose et à apporter son assistance technique, notamment en cas d'expertise d'assurance ou judiciaire menée postérieurement au transfert de propriété des biens.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, le concessionnaire apportera son assistance technique en tant que de besoin au concédant dans le traitement et le suivi des contentieux éventuels ayant trait à un ouvrage, un équipement, un aménagement ou une installation dont le concessionnaire était responsable au titre de la concession d'aménagement. À cet effet, le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant tout élément dont il dispose qui pourrait être utile pour assurer la défense du concédant.

ARTICLE 22 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

À l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

22.1 OPERATION DE LIQUIDATION

À l'expiration du présent traité de concession, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

Le concédant ne pourra pas être tenu de reprendre les contrats, dettes et contentieux contractés par le concessionnaire.

22.2 ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

À l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable

vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provisions dans cet arrêté des comptes.

22.3 SOLDE D'EXPLOITATION

Le concessionnaire est bénéficiaire de la totalité de l'excédent d'exploitation ou supporte la charge de la totalité du déficit d'exploitation.

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN RECETTE :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les participations éventuellement perçues par le concédant telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN DÉPENSE :

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le concédant des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations du concessionnaire exigibles contractuellement, inclus les participations versées au concédant.

La TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de l'opération.

22.4 HYPOTHESE DE LA RESILIATION POUR UN MOTIF D'INTERET GENERAL

En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

Le Concédant doit au Concessionnaire une indemnité résultant :

De l'addition :

- des dépenses exposées par le Concessionnaire en application du présent traité, pour réaliser les études, les travaux d'équipements et les acquisitions foncières, y compris celles antérieures à la date d'entrée en vigueur du présent traité et les participations versées au concédant.
- du produit : superficie des terrains compris dans le périmètre de l'opération, ni vendus, ni loués, ni concédés, ni rétrocédés au jour de la résiliation, destinés à recevoir les constructions multiplié par 10 Euros.

De la soustraction :

- des recettes encaissées par le Concessionnaire en application du présent traité.

PARTIE 5 DISPOSITIONS DIVERSES**ARTICLE 23 – EXECUTION DU CONTRAT-ÉVOLUTION- MODIFICATIONS DU CONTRAT – CLAUSES DE REEXAMEN AVENANT**

Des modifications peuvent être apportées au contrat dans les conditions définies par le Code de la Commande Publique (article L.6 et L.3135-2 et articles L. 3135-1 et R. 3135-1 et suivants).

En vertu de l'article R.3135-5 du code de la commande publique, le concédant peut modifier le contrat de concession lorsque cela est rendu nécessaire du fait de circonstances qu'une autorité concédante diligente ne pouvait pas prévoir.

Les modifications sont formalisées par la rédaction d'un acte dénommé « avenant », hormis les modifications rendues possible par l'article R.3135-5 du code de la commande publique.

Toutes les clauses du présent traité qui font état d'un avenant sont considérées comme étant des clauses de réexamen.

23.1. MODIFICATION UNILATERALE POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le concédant peut modifier unilatéralement le contrat dans les conditions prévues par le code de la commande publique et par la jurisprudence administrative.

23.2. CLAUSES DE REEXAMEN - AVENANT

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptées à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joints en annexe.

Il est expressément convenu que la présente convention pourra être ultérieurement complétée, modifiée par avenants.

En cas de circonstance que des parties diligentes ne pouvaient prévoir dans sa nature ou dans son ampleur et modifiant de manière significative les conditions d'exécution du marché, les

parties examinent de bonne foi les conséquences, notamment financières, de cette circonstance.

Le cas échéant, les parties conviennent, par avenant, des modalités de prise en charge, totale ou partielle, des surcoûts directement induits par cette circonstance sur la base de justificatifs fournis par le titulaire. Il est tenu compte, notamment :

- des surcoûts liés aux modifications d'exécution des prestations ;
- des conséquences liées à la prolongation des délais d'exécution du marché.

Pour l'application de la présente clause de réexamen, il est précisé que la présente concession pourra être modifiée lorsqu'une modification du programme global de construction, du programme des équipements publics ou de l'échéancier prévisionnel d'exécution est affecté ou conditionné par une décision relevant d'une police qui n'est pas de la compétence de la Commune, notamment :

- Au titre de la police de l'environnement ou de la police de l'eau,
- Au titre de la police de l'archéologie préventive,
- Au titre de la révision, ou de la modification d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles,
- Au titre de prescriptions auquel le représentant de l'Etat conditionnerait la déclaration d'utilité publique,
- Au titre d'un programme local de l'habitat (PLH) approuvé par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Il en sera de même si ces avis ou décisions déséquilibrent l'économie de la concession.

Le traité de concession pourra aussi être modifié dans les cas suivants sauf s'ils déséquilibrent gravement l'économie de la concession :

- En cas de modification du dossier de création de la ZAC par le concédant ;
- En cas de modification du dossier de réalisation de la ZAC par le concédant ;
- En cas d'évolution de la législation ou de réglementation, notamment le droit de l'urbanisme, le droit de l'environnement et le droit du patrimoine, dès lors que cette évolution a une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et son équilibre financier ;
- En cas de recours contentieux engagé à l'encontre d'une des décisions ou autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la ZAC ou ayant une incidence notable sur les conditions d'exécution de la présente concession et son équilibre financier ;
- En cas de modification des conditions de réalisation de la ZAC, notamment l'échéancier prévisionnel d'exécution, le plan masse et le bilan financier prévisionnel, par la conception, l'implantation ou la réalisation d'équipements publics qui ne sont pas sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire ;
- En cas de prescription de l'autorité administrative, notamment au titre de police de l'eau ou de la police archéologique, dès lors que cette prescription a une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et de son équilibre financier.

Les modifications pourront porter :

- Sur le contenu du programme global de construction.
- Sur le contenu du programme des équipements publics.
- Sur les conditions financières et notamment sur le bilan financier prévisionnel.

- Sur la durée de la concession.
- Sur l'échéancier prévisionnel d'exécution.
- Sur le montant des participations si leur coût dépasse le montant figurant dans le bilan financier prévisionnel initial figurant en annexe et à l'article 16 ci-dessus.

Plus généralement, il pourra être opéré à toute modification de la concession dans les conditions fixées aux articles R. 3135-1 à R. 3135-10 du Code de la Commande Publique et dans le respect de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

La ou les modifications feront l'objet d'un avenant approuvé obligatoirement par le Conseil Municipal.

23.3. MODIFICATIONS INTERDITES

La concession étant menée aux frais et risques du concessionnaires, la survenance d'un des évènements suivants ne peut en aucun cas conduire à la conclusion d'un avenant :

- Renchérissement ou contentieux sur les acquisitions foncières du concessionnaire ;
- Évolution de la conjoncture immobilière ;
- Défaut ou renchérissement du financement.

Le titulaire du présent traité de concession demeurera le concessionnaire durant toute la durée d'exécution du traité.

La cession du présent traité est impossible hormis dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article R.3135-6 du code de la commande publique et dans le cas prévu en clause de réexamen art 23.2 supra.

ARTICLE 24 – INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le concédant au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire au concédant, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêt au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

ARTICLE 25 – PENALITES

Sauf en cas de force majeure et / ou en cas de non responsabilité directe du concessionnaire, le concédant pourra appliquer les pénalités suivantes, après mise en demeure restée sans résultats à l'issue d'un délai d'un mois :

| Nature de la défaillance | Montant de la pénalité |
|--|------------------------------|
| I. Non-respect de l'échéancier de livraison des équipements annexé au programme des équipements publics. | 500 euros par mois de retard |
| II. Absence de transmission du Compte rendu annuel au concédant | 500 euros par mois de retard |
| III. Absence de transmission dans le délai imparti, des documents prévus aux articles 6 (attestation d'assurance), 14.2, (dossier de remise d'ouvrage) | 500 euros par mois de retard |
| IV. Absence de réponse à la lettre d'observation du concédant en application de l'article 11.2 | 100 euros par jour de retard |
| V. Non-respect de la mise en demeure de faire, stipulée à l'article 11.2 des présentes | 500 euros par mois de retard |
| VI. Non respect des clauses du traité | 500 euros par mois de retard |

Dans le cas d'une défaillance liée au non-respect de l'échéancier de livraison des équipements (I) annexé au présent contrat, le concédant fixera un délai supplémentaire. Si ce délai n'est pas respecté, le concédant pourra résilier le contrat pour faute.

En cas de faute lourde commise par l'une des parties, ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, l'autre partie pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. Le cas échéant, le concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Le concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol pour la part de l'indemnité qui n'est pas constitutive d'une dépense utile pour l'opération d'aménagement concédée.

ARTICLE 26 – DELAIS

Les délais indiqués au présent traité de concession sont décomptés en jours calendaires

ARTICLE 27 MODALITES DE MISE EN DEMEURE ET APPLICATION DES PENALITES

Toute mise en demeure est notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception adressé par voie postale et / ou par voie dématérialisée par le profil acheteur de la Commune.

Toute mise en demeure restée sans réponse déclenche le délai d'application des pénalités : le point départ du délai est celui indiqué dans la mise en demeure ou à défaut la date d'envoi de la mise en demeure par le concédant.

ARTICLE 28 – FORME DE NOTIFICATION DES DECISIONS

Après la notification du contrat de concession et durant l'exécution

Les décisions faisant courir ou pas un délai sont notifiées en utilisant le support électronique ci-après défini :

- Utilisation de la plateforme " www.marches-securises.fr" en utilisant l'adresse courriel indiquée par le candidat dans le traité de concession

La voie postale demeure toujours un moyen de notification par courrier RAR

ARTICLE 29 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

Si le concessionnaire ne se conforme pas aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 30 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le concédant désigne le Maire de la commune de Clermont-l'Hérault, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter, notamment pour :

- Présider les comités de pilotage et les comités techniques ;
- Donner l'accord du concédant sur les variantes d'avant-projets et sur les remises d'ouvrages qui le concerne ;
- Donner l'accord du concédant sur les attributaires des terrains.

Le concédant pourra à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 31 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre le concédant et le concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal administratif de Montpellier.

ARTICLE 32 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Les présentes clauses ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le concessionnaire s'engage à effectuer pour le compte du concédant les opérations de traitement des données à caractère personnel définies ci-après.

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après « le règlement européen sur la protection des données »).

32.1. DESCRIPTION DU TRAITEMENT FAISANT L'OBJET DE LA CONCESSION

Le concessionnaire est autorisé à traiter pour le compte du concédant les données à caractère personnel relatives aux propriétaires des parcelles qu'il doit acquérir conformément à ses missions (Cf. article 2 du présent traité).

La nature des opérations réalisées sur les données est la collecte de données dont la finalité est l'acquisition du foncier nécessaire à l'aménagement de la zone. Les données à caractère personnel traitées sont les données afférentes à l'identité des propriétaires privés ainsi qu'à leur titre de propriété.

Pour l'exécution du service objet du présent contrat, le concédant met à la disposition du concessionnaire les informations nécessaires à l'identification des propriétaires privés concernés.

32.2. OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE VIS-A-VIS DU CONCEDANT

Le concessionnaire s'engage à :

1. Traiter les données uniquement pour les seules finalités qui font l'objet du présent traité de concession ;
2. Traiter les données conformément aux instructions documentées du responsable de traitement figurant dans le présent article du traité de concession. Si le sous-traitant considère qu'une instruction constitue une violation du règlement européen sur la protection des données ou de toute autre disposition du droit de l'Union ou du droit des États membres relative à la protection des données, il en informe immédiatement le responsable de traitement. En outre, si le sous-traitant est tenu de procéder à un transfert de données vers un pays tiers ou à une organisation internationale, en vertu du droit de l'Union ou du droit de l'État membre auquel il est soumis, il doit informer le responsable du traitement de cette obligation juridique avant le traitement, sauf si le droit concerné interdit une telle information pour des motifs importants d'intérêt public ;
3. Garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées dans le cadre du présent contrat ;

4. Veiller à ce que les personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel en vertu du présent contrat :
 - a. S'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité ;
 - b. Reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel ;
5. Prendre en compte, s'agissant de ses outils, produits, applications ou services, les principes de protection des données dès la conception et de protection des données par défaut ;
6. Le concessionnaire peut faire appel à un membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre (ci-après nommé « sous-traitant ultérieur ») pour mener des activités de traitement spécifiques. Dans ce cas, il informe préalablement et par écrit le concédant de tout changement envisagé concernant l'ajout ou le remplacement d'autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Cette information doit indiquer clairement les activités de traitement confiées, l'identité et les coordonnées du co-contractant ou du sous-traitant et les dates du contrat le liant au concessionnaire. Le concédant dispose d'un délai minimum de 15 jours à compter de la date de réception de cette information pour présenter ses objections. Cette sous-traitance ne peut être effectuée que si le concédant n'a pas émis d'objection pendant le délai convenu.

Le sous-traitant ultérieur est tenu de respecter les obligations du présent contrat pour le compte et selon les instructions du concédant. Il appartient au concessionnaire de s'assurer que le sous-traitant ultérieur présente les mêmes garanties suffisantes quant à la mise en œuvre de mesures techniques et organisationnelles appropriées de manière à ce que le traitement réponde aux exigences du règlement européen sur la protection des données. Si le sous-traitant ultérieur ne remplit pas ses obligations en matière de protection des données, le concessionnaire demeure pleinement responsable devant le responsable de traitement de l'exécution par l'autre sous-traitant de ses obligations.

7. Droit à l'information des personnes concernées

Le concessionnaire, au moment de la collecte des données, doit fournir aux personnes concernées par les opérations de traitement l'information relative aux traitements de données qu'il réalise. La formulation et le format de l'information doit être convenue avec le concédant avant la collecte de données.

8. Exercice des droits des personnes

Dans la mesure du possible, le concessionnaire doit aider le concédant à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées : droit d'accès, de rectification, d'effacement et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données, droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée (y compris le profilage).

Lorsque les personnes concernées exercent auprès du sous-traitant des demandes d'exercice de leurs droits, le concessionnaire doit adresser ces demandes dès réception par courrier électronique au concédant.

9. Notification des violations de données à caractère personnel

Le concessionnaire notifie au concédant toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de 48 heures après en avoir pris connaissance et par appel téléphonique et/ou courriel. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au concédant, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

10. Aide du sous-traitant dans le cadre du respect par le responsable de traitement de ses obligations

Le concessionnaire aide le concédant pour la réalisation d'analyses d'impact relative à la protection des données.

Le concessionnaire aide le concédant pour la réalisation de la consultation préalable de l'autorité de contrôle.

11. Mesures de sécurité

Le concessionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures de sécurité suivantes :

- Les moyens permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constantes des systèmes et des services de traitement,
- Les moyens permettant de rétablir la disponibilité des données à caractère personnel et l'accès à celles-ci dans des délais appropriés en cas d'incident physique ou technique.

12. Sort des données

Au terme de la prestation de services relatifs au traitement de ces données, le concessionnaire s'engage à renvoyer toutes les données à caractère personnel au concédant.

Le renvoi doit s'accompagner de la destruction de toutes les copies existantes dans les systèmes d'information du sous-traitant. Une fois détruites, le concessionnaire doit justifier par écrit la destruction ;

13. Délégué à la protection des données

Le concessionnaire communique au responsable de traitement le nom et les coordonnées de son délégué à la protection des données, s'il en a désigné un conformément à l'article 37 du règlement européen sur la protection des données ;

14. Registre des catégories d'activités de traitement

Le concessionnaire déclare tenir par écrit un registre de toutes les catégories d'activités de traitement effectuées pour le compte du concédant comprenant :

- le nom et les coordonnées du concédant pour le compte duquel il agit, des éventuels sous-traitants et, le cas échéant, du délégué à la protection des données,
- les catégories de traitements effectués pour le compte du concédant,
- le cas échéant, les transferts de données à caractère personnel vers un pays tiers ou à une organisation internationale, y compris l'identification de ce pays tiers ou de cette organisation internationale et, dans le cas des transferts visés à l'article 49, paragraphe 1, deuxième alinéa du règlement européen sur la protection des données, les documents attestant de l'existence de garanties appropriées,

- dans la mesure du possible, une description générale des mesures de sécurité techniques et organisationnelles,

15. Documentation

Le concessionnaire met à la disposition du concédant la documentation nécessaire pour démontrer le respect de toutes ses obligations et pour permettre la réalisation d'audits, y compris des inspections, par le responsable du traitement ou un autre auditeur qu'il a mandaté, et contribuer à ces audits.

32.3. OBLIGATIONS DU CONCEDANT VIS-A-VIS DU CONCESSIONNAIRE

Le concédant s'engage à :

1. Fournir au concessionnaire les données visées au présent article,
2. Documenter par écrit toute instruction concernant le traitement des données par le concessionnaire,
3. Veiller, au préalable et pendant toute la durée du traitement, au respect des obligations prévues par le règlement européen sur la protection des données de la part du concessionnaire,
4. Superviser le traitement, y compris réaliser les audits et les inspections auprès du concessionnaire.

Fait à

ANNEXES

Annexe 1 : Périmètre prévisionnel de l'opération et parcelles à acquérir par l'aménageur

Annexe 2 : Programme prévisionnel des travaux internes au périmètre de concession et principes d'aménagement

Annexe 3 : Programme prévisionnel des constructions

Annexe 4 : Programme prévisionnel des équipements publics à financer hors périmètre de la concession et montant de la participation

Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel (à venir)

Annexe 6 : Planning prévisionnel de l'opération (à venir)

Annexe 7 : Actes administratifs et procéduraux (à venir)

Annexe 8 : Description des obligations du concédant concernant le comité de pilotage par référence à l'offre du concessionnaire.