

NANTES MÉTROPOLE

TRAITE DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER PLAISANCE A ORVAULT

Transmis au représentant de l'Etat par la collectivité le :

Notifié par la collectivité au concessionnaire le : ...

IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre :

Nantes Métropole domicilié 2 Cours du Champs de Mars 44 923 Nantes cedex 9

Représentée par Pascal BOLO, Vice-Président, habilité à cet effet par délibération du conseil métropolitain en date du 10 décembre 2021,

Ci-après désigné « Le CONCÉDANT », « NANTES MÉTROPOLE » ou « la COLLECTIVITÉ »

D'une part

ET

La Société Nantes Métropole Aménagement (NMA), Société Publique Locale d'Aménagement, au capital de 1 782 000€, inscrite au Registre du Commerce et de Société de Nantes sous le numéro B 345 002 281, dont le siège social est 2 Avenue Carnot, 44 000 Nantes.

Représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Hassan BOUFLIM, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 octobre 2017

Ci-après dénommée « la Société NMA » ou « le CONCESSIONNAIRE » ou « L'AMENAGEUR »,

D'autre part

Table des matières

PRÉAMBULE.....	5
<u>PARTIE 1 - MODALITÉS GÉNÉRALES.....</u>	<u>7</u>
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION.....	7
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE.....	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT.....	13
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	14
ARTICLE 5 - INSTANCES DE SUIVI DE L'OPÉRATION.....	14
5.1 - Comité de pilotage.....	14
5.2 - Groupes techniques.....	14
<u>PARTIE 2 – DISPOSITIONS FONCIÈRES.....</u>	<u>15</u>
ARTICLE 6 – SITUATION FONCIÈRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION	15
ARTICLE 7 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES.....	15
7.1 - Acquisitions des terrains par voie amiable.....	16
7.2 - Acquisitions des biens par expropriation	16
7.2 – Droit de préemption.....	16
7.3 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	16
ARTICLE 8 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS - GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS	17
ARTICLE 9 – MODALITÉS DE CESSON, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	17
9.1 - Modalités générales.....	17
9.2 - Agrément de la collectivité concédante.....	18
9.3 - Cahier des charges de cessions de terrains.....	18
9.4- A l'expiration de la concession.....	19
<u>PARTIE 3 - RÉALISATION DES OUVRAGES ET DES ÉQUIPEMENTS.....</u>	<u>19</u>
ARTICLE 10 – PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE.....	19
ARTICLE 11 - PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE.....	19
ARTICLE 12 - MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHES.....	20
ARTICLE 13 – EXÉCUTION DES TRAVAUX.....	20
<u>PARTIE 4 – ENTRETIEN ET REMISES DES OUVRAGES.....</u>	<u>21</u>
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	21
ARTICLE 15 – RECEPTION, REMISE ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES OUVRAGES ET ESPACES A Vocation PUBLIQUE OU COLLECTIVE.....	21
15.1 – Réception des travaux et remise d'ouvrage.....	21
15.2 – Fiche d'ouvrage.....	22
15.3 - Transfert de propriété.....	23
<u>PARTIE 5 - DISPOSITIONS FINANCIÈRES.....</u>	<u>23</u>
ARTICLE 16 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION.....	23
ARTICLE 17 – PARTICIPATION DU CONCÉDANT AU COÛT DE L'OPÉRATION.....	24
17.1 – Apports en nature :.....	24
17.2 – Participation financière aux équipements publics.....	24
ARTICLE 18 – ÉVOLUTION DU CONTRAT – TRAITEMENT DES RISQUES -AVENANTS.....	25
18.1 - Principes généraux d'évolution du contrat.....	25
18.2 – Répartition des risques et réexamen des conditions de l'opération.....	25
ARTICLE 19 – CONTRÔLE - COMPTABILITÉ – BILAN ET PLAN DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS –COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS.....	26
ARTICLE 20 - PRÉVISION RECETTES ET DÉPENSES.....	27
ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR.....	27
<u>PARTIE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....</u>	<u>28</u>

ARTICLE 22 – RÉSILIATION – DÉCHÉANCE – RÉOLUTION -.....	28
22.1 - Résiliation simple.....	28
22.2 - Résiliation pour motif d'intérêt général.....	29
22.3 - Déchéance.....	29
22.4 - Autres cas de résiliation.....	29
ARTICLE 23 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	29
23.1 – Subrogation dans les droits de l'aménageur.....	29
23.2 – Sort des données personnelles à l'issue de la concession.....	30
ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	30
24.1 - Arrêté des comptes de l'opération publique d'aménagement.....	31
24.2 – Opérations de liquidation.....	31
24.3 – Indemnité pour cessation anticipée de la concession d'aménagement.....	32
24.4 – Modalités de paiement.....	32
ARTICLE 25 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS.....	32

PARTIE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES32

ARTICLE 26 - CONTRÔLE.....	32
ARTICLE 27 – DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT.....	32
ARTICLE 28 – INDEMNITÉS AUX TIERS.....	32
ARTICLE 29 - PÉNALITÉS.....	33
ARTICLE 30 – PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS.....	33
ARTICLE 31 - RÈGLEMENT DES LITIGES.....	33
ARTICLE 32 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	33
ARTICLE 33 - ASSURANCES.....	33
ARTICLE 34 – ÉLECTION DE DOMICILE.....	34

ANNEXES.....35

Annexe 1 : Périmètres de la concession d'aménagement	36
Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel	37
Annexe 3 : Protocole type de remise d'ouvrage.....	38
Annexe 4 : Programme prévisionnel des opérations d'espaces publics métropolitains à réaliser issu du Plan-Guide de 2019.....	41

PRÉAMBULE

Le quartier Plaisance

Le quartier Plaisance, qui s'étend sur 18 hectares environ, se situe au sud-est de la commune d'Orvault, limitrophe de Nantes et de Saint-Herblain.

Il regroupe près de 2 300 habitants, 1 300 logements dont 44 % de logements sociaux appartenant intégralement au bailleur social Atlantique Habitations, une polarité commerciale de proximité, des services, équipements et espaces publics.

Très bien desservi par les transports en commun, doté d'importants espaces verts, ce quartier marqué par les principes de l'urbanisation des années 60 cumulent cependant des difficultés urbaines et sociales.

Il fait ainsi parti des 15 Quartiers Politique de la Ville (QPV) de l'agglomération nantaise. Le réseau viaire fragmenté, les espaces verts sous-valorisés, les logements vieillissants, la présence forte des parkings, l'homogénéité des formes urbaines en rupture avec la frange pavillonnaire participent à dévaloriser le cadre de vie quotidien des habitants et à faire de Plaisance une entité en rupture avec le reste de la ville.

Le quartier fait l'objet de premières interventions sur la décennie passée, avec le réaménagement de l'espace public central par la ville d'Orvault et l'engagement d'un premier volet de réhabilitation (secteur du Lay en 2010, secteur Le Loir et Elorn en 2014) par le bailleur. Ces interventions ont été accompagnées par un dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité efficace associant le bailleur, la ville et la Métropole.

Aujourd'hui, collectivités et bailleur restent fortement engagés dans une démarche partenariale visant à poursuivre la redynamisation du quartier Plaisance, porteurs d'enjeux d'intégration à la fois urbaine et sociale.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Plaisance

Plusieurs études sont venues alimenter la réflexion sur l'évolution du quartier Plaisance. En 2013-2015, Nantes Métropole pilote une étude de renouvellement urbain sur l'îlot commercial. Atlantique Habitations élabore et valide en 2016 un schéma directeur patrimonial portant sur l'ensemble de son parc, dans la poursuite des réhabilitations d'ores et déjà engagées.

En 2017, le bailleur, la ville d'Orvault et Nantes Métropole aboutissent à une programmation Habitat partagée : démolition de l'immeuble du Trieux (108 logements) - terminée en 2020, réhabilitation de Penfeld (171 logements), dérogation de l'État pour pouvoir reconstruire sur site du logement social neuf.

En 2019, Nantes Métropole engage une étude de mise en cohérence urbaine. Quatre ateliers de concertation viennent alimenter la réflexion, formalisés à travers un Avis Citoyen (2019) et la réponse des collectivités (2021). L'étude a ainsi permis de partager des premières intentions, de les traduire à travers un plan-guide, de préciser les enveloppes budgétaires à mobiliser et de dégager une « feuille de route » pour l'évolution à moyen-long terme du quartier.

Quatre objectifs, définis avec les habitants, structurent cette feuille de route :

- améliorer le cadre de vie à Plaisance ;
- améliorer et diversifier l'offre d'habitat pour favoriser la mixité sociale
- renforcer l'appropriation habitante
- ouvrir et faire connaître le quartier.

Quatre leviers d'intervention guident le projet de renouvellement urbain de Plaisance :

- requalifier et valoriser l'existant (espaces publics, logements)
- constituer une nouvelle centralité de quartier attractive à l'échelle de la ville
- asseoir la vocation d'entrée de quartier de l'îlot commercial au sud
- mieux intégrer le quartier au reste de la ville.

Objectifs programmatiques du projet de renouvellement urbain de Plaisance

Ainsi, le programme d'espaces publics comprend l'amélioration du maillage du quartier avec la requalification des voiries existantes, la création d'une nouvelle voie, le développement des parcours piétons et vélo. Le parc central est requalifié et étendu (extension ouest, parvis sud et débouché nord), inscrivant à terme le Parc de Plaisance dans une grande trame verte reliant la vallée de la Chézine et la vallée du Cens.

Sur le volet de l'habitat, Atlantique Habitations poursuit ses opérations de requalification du parc social, avec 406 nouveaux logements réhabilités et résidentialisés d'ici 2026.

Le foncier mutable généré par le projet permettra d'implanter de nouvelles constructions et de diversifier l'offre d'habitat au sein du quartier : une résidence autonomie de 45 places, des logements ciblés sur les jeunes actifs, des logements libres et abordables.

Les équipements et services publics sont recomposés. La nouvelle centralité de quartier regroupera, au sein d'un socle actif connecté à la coulée verte, une offre de services et d'équipements publics confortée et renouvelée, en lien avec les attentes exprimées lors du dialogue citoyen : crèche, espaces associatifs et sportifs, bureau d'Atlantique Habitations, la Passerelle, une Maison France Services. L'actuel centre socio-culturel (CSC) sera également reconstruit, positionné en signal en entrée de quartier sur l'actuel îlot commercial.

L'offre commerciale est également confortée et pérennisée en porte d'entrée du quartier, idéalement desservie par tous les modes de transport et bénéficiant d'une véritable mixité programmatique : commerces, équipements, logements, activités artisanales, espaces publics.

Durée du projet

Le projet est prévu sur une durée de 11 ans, de 2022 à 2032.

Périmètre

Le périmètre de la concession, qui recoupe celui du projet d'intérêt métropolitain, représente un espace de 18 hectares. Il est encadré par la route de Vannes, l'avenue de la Ferrière, l'avenue des Mimosas et la rue des Dahlias (voir annexe n°1).

Elaboration, procédures

Par délibération du 29 juin 2021, le conseil métropolitain a reconnu, de par l'ampleur et la nature des interventions à développer, l'intérêt métropolitain de ce projet conformément à l'article L.5217-2a du code général des collectivités territoriales.

Par délibération du 10 décembre 2021 le conseil métropolitain a décidé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement du Projet de renouvellement urbain du quartier Plaisance à la SPL Nantes Métropole Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

Il est précisé que les modalités du contrôle analogue exercé par la collectivité concédante sur la SPL autres que celles spécifiques contrat de concession font l'objet de règles internes à la société et ne sont pas reprises dans la présente concession.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant et dans le cadre des textes et documents en vigueur.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION

1.1 - En application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4, L. 300-5 et L.327-1 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L.1531-1 et L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, Nantes Métropole concède à la société Nantes Métropole Aménagement l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement désignée : « Projet de renouvellement urbain du quartier Plaisance à Orvault » située sur la commune d'Orvault.

Les fondements généraux de l'opération d'aménagement sont établis sur la base des différentes études conduites par Nantes Métropole, la ville d'Orvault et le bailleur Atlantique Habitations, dont notamment l'étude de mise en cohérence urbaine confiée par Nantes Métropole au groupement Passagers des Villes / Artélia/ Sennse en 2019, l'étude urbaine Route de Vannes sur le secteur « Graine de ville Plaisance-Beauséjour », ainsi que les apports de la concertation engagée sur le quartier et formalisés à travers l'Avis Citoyen de 2019. Ils seront complétés et affinés au vue des conclusions de l'évaluation environnementale à venir et de la poursuite des démarches de concertation.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre de 18 hectares figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Des procédures d'urbanisme complémentaires pourront être mises en œuvre par le concédant. Leurs modalités administratives et techniques seront définies, en accord entre Nantes Métropole et l'aménageur, au fur et à mesure de l'opération d'aménagement, dans le respect du programme, des modalités de financement et du cadre général défini par le présent traité de concession.

1.2 - L'aménagement du périmètre doit permettre, à terme la réalisation de l'ensemble des travaux d'espaces publics métropolitains nécessaires à la requalification du quartier et l'accompagnement des opérations portées, hors concession, par la ville d'Orvault, le bailleurs social Atlantique Habitations et des opérateurs privés, à savoir :

- la réhabilitation et la résidentialisation de 406 logements sociaux sur les secteurs du Lay, du Thouet, de Penfeld, de Chasteland (Atlantique Habitations)
- sur le secteur de la centralité : l'implantation de nouvelles constructions développant un socle d'activités ouvert sur le parc et un programme de logements, dont une résidence autonomie de 42 logements (45 places)
- sur le secteur de l'îlot commercial : renouvellement urbain de l'îlot pour accueillir un programme mixte de logements, commerces, activités artisanales, et reconstruction du centre socioculturel de la ville d'Orvault.

Le programme de constructions identifié à ce stade est porté en propre par les propriétaires des fonciers : Atlantique Habitations, ville d'Orvault, opérateurs privés. L'aménageur pourra intervenir, en fonction des opportunités de mutation sur le diffus (frange nord notamment), sur des opérations complémentaires de construction.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement le programme d'espaces publics métropolitains à réaliser dans le cadre de la présente concession, celui-ci comprend :

- la requalification des avenues de Chasteland, avenue de la Vilaine, avenue de l'Ille, rue des Mimosas ;

- la création de nouvelles voiries de desserte locale : nouvelle voie Trieux (jonction Chasteland/Mimosas), nouvelle voie nord-sud et parking sur l'îlot commercial Ouest
- la création d'espaces publics : création d'un parvis piétonnier sur l'îlot commercial
- la requalification de l'espace public central : cheminement coulée verte entre route de Vannes et rue des Dahlias ; requalification du parc sur la partie Nord (jonction rue des Dahlias-Parc de la Gobinière) et centre (accompagnement du renouvellement urbain) en coordination étroite avec l'opération d'extension et de requalification du reste du Parc réalisé sous maîtrise d'ouvrage ville et les opérations limitrophes de résidentialisation portées par Atlantique Habitations.

Ce programme pourra faire l'objet de réévaluations régulières au regard de l'avancement du projet, des apports de la concertation, des conclusions de l'évaluation environnementale notamment.

1.3 - 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, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession, sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire.

Les documents contractuels sont constitués du présent contrat de concession intégrant ses annexes :

- Annexe 1 : Périmètres de la concession d'aménagement
- Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe 3 : Protocole type de remise d'ouvrage
- Annexe 4 : Programme prévisionnel des opérations d'espaces publics métropolitains à réaliser issu du Plan-Guide de 2019

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention puis les annexes.

ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

L'aménageur s'engage au titre du présent traité, dans les conditions économiques et réglementaires connues à la date de signature de la présente convention, à mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier Plaisance, dans la limite du programme et des missions qui lui sont confiées.

Pour réaliser cette opération, le concessionnaire prendra en charge, sous le contrôle du concédant, les missions suivantes :

2.1 - Pilotage stratégique et général de l'opération

- Assurer le pilotage stratégique du volet urbain du projet global Plaisance en liaison avec le concédant et les maîtres d'ouvrage intervenant sur le projet ainsi que leurs maîtres d'œuvre et bureaux d'études ;
- Assurer le pilotage opérationnel du projet avec des enjeux particuliers en matière de coordination des différentes opérations portées par l'aménageur, par la ville, par le bailleur et par les opérateurs privés sur l'ensemble du périmètre. Le pilotage opérationnel doit assurer à la fois la cohérence finale des aménagements et constructions réalisées sur le quartier et leur bon déroulement, du programme jusqu'à la livraison, dans le respect des délais et des coûts ;

- Assurer l'articulation du projet de renouvellement urbain avec le volet cohésion sociale piloté par la ville, pour rendre visible l'approche globale du projet ;
- Assurer le suivi d'études générales, thématiques, programmatiques et techniques relatives au suivi et à l'évolution du projet, participer aux comités de pilotage correspondants, en rendre compte au concédant et y exprimer le point de vue de l'aménageur permettant le respect du programme global et des objectifs ;
- Assurer le suivi de l'évaluation environnementale et sa bonne intégration au projet aux différentes étapes ;
- Assurer le suivi des évolutions urbaines et immobilières avoisinantes, en vue d'une prise en compte permanente de la conjoncture ;
- Assurer l'articulation et la cohérence du projet de renouvellement urbain Plaisance avec les autres opérations limitrophes d'aménagements en cours d'études ou de mise en œuvre, notamment l'étude de programmation urbaine de la route de Vannes (« graine de ville Plaisance ») actuellement en cours.

2.2 – Foncier

- Acquérir la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur (à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation tel que définie à l'article 7, prendre à bail emphytéotique ou à construction,...), des biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du programme d'espaces publics métropolitains situés dans le périmètre de la concession, ainsi que de ceux qui, le cas échéant, et sous réserve de l'accord du concédant, situés en dehors de ce périmètre, seraient utiles pour la réalisation des ouvrages nécessaires à l'opération.
- Gérer les biens acquis, assurer leur sécurité, réaliser la mise en état des sols et, le cas échéant, maintenir hors d'eau les bâtiments destinés à être réhabilités dans le cadre de l'opération.

2.3 – Réalisation des études

Il s'agit de procéder à toutes les études réglementaires, pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- Assurer la réalisation d'une évaluation environnementale concernant l'ensemble du périmètre, son intégration dans les fondamentaux du projet et sa déclinaison dans les opérations ;
- Définir les modalités et outils opérationnels (techniques, juridiques et administratifs) permettant la réalisation des différents secteurs de projet au sein du projet d'aménagement et en préciser le cas échéant le programme ;
- Assurer la réalisation des études réglementaires et opérationnelles (études foncières, diagnostics techniques, études topographiques, géologiques, hydrologiques, archéologiques et de recherche de pollutions, etc....) ;
- Assurer la réalisation des études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre des éléments de projet et de programme confiés dans le cadre du présent traité ;
- Préparer les dossiers opérationnels correspondant aux procédures d'urbanisme et de foncières (notamment DUP), ainsi qu'aux actions retenues, et d'une manière générale préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires, au vu de la législation et de la réglementation en vigueur. Le dépôt des dossiers réglementaires auprès des autorités administratives est du ressort de Nantes Métropole ;

- Participer, dans les conditions définies en accord avec le concédant, aux révisions ou modifications des documents d'urbanisme en rapport avec l'opération ;
- Proposer le cas échéant des modifications de programme.

2.4 – Réalisation des aménagements et travaux

- Le cas échéant procéder ou prévoir avec l'acquéreur du terrain la mise en état et la dépollution des sols dont il a la charge.
- Procéder aux démolitions de bâtiments existants nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures s'il y a lieu, nécessaires à la zone, destinés à être remis au concédant, aux concessionnaires de service public ou à toutes personnes publiques intéressées.
- Réaliser tous les autres travaux, équipements publics ou ouvrages concourant à l'opération globale d'aménagement et inhérents à son seul bon fonctionnement.
- Procéder aux remises d'ouvrages publics selon les modalités définies à l'article 15 de la présente convention.
- Réaliser les travaux nécessaires à la gestion des bâtiments acquis, pris à bail ou mis à disposition par le concédant dans le cadre du traité de concession.
- Réaliser, le cas échéant et à la demande du concédant, des travaux sur des emprises extérieures au périmètre de la concession d'aménagement dès lors qu'ils seraient nécessaires à la réalisation des ouvrages de l'opération et que les conditions financières et les conséquences sur le bilan de la concession auront été examinées et validées entre les parties.

2.5 – Commercialisation / Exploitation

- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leur divers utilisateurs agréés par le concédant, préparer et signer tous les actes nécessaires.
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles de rapidité et de prix de vente du foncier, en procédant en priorité à la consultation de promoteurs en vue des opérations de constructions selon les modalités prévues à l'article 9.
- Assurer le suivi architectural, paysager, technique et financier des opérations immobilières sur les fonciers maîtrisés par l'aménageur.

2.6 - Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération

- Assurer la communication et la promotion du projet urbain en lien étroit avec Nantes Métropole, la ville d'Orvault et le bailleur Atlantique Habitations. Tous les documents d'information, de concertation et de promotion seront préalablement validés par le concédant.
- Participer, sous la responsabilité et la coordination de Nantes Métropole, aux démarches et dispositifs de concertation et d'animation du projet urbain avec les usagers, les habitants, et les commerçants/entreprises en s'appuyant sur les instances existantes et le dispositif développé dans le cadre de l'AMO Concertation pilotée par Nantes Métropole sur le projet.
- Négocier et mettre en place les moyens de financement nécessaires à l'opération. Contracter avec les organismes financiers au mieux des intérêts du concédant. Rechercher et mobiliser les financements auprès d'autres partenaires.

- Assurer l'ensemble des missions d'études, de conduite, de gestion et de coordination de l'opération, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre du projet global à toutes les phases de l'opération ;
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
 - tenir constamment à jour les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie.
- Assurer, en lien avec Nantes Métropole, l'accompagnement et le suivi architectural et paysager des opérations immobilières réalisées sur les fonciers privés intégrés au périmètre de la concession, notamment sur les secteurs de la centralité, de l'îlot commercial et des franges nord du quartier ; le cas échéant à la demande du concédant, sur des emprises extérieures au périmètre dès lors qu'ils seraient nécessaires à la bonne coordination du projet urbain.
- Préparer et mettre en œuvre les conventions PUP qui seront conclues entre le concédant, le concessionnaire et les constructeurs qui n'auraient pas acquis leur terrain de l'aménageur ;
- Assurer en tout temps une complète information au concédant sur les conditions de déroulement de l'opération, conformément aux dispositions prévues à l'article 5 (groupe de suivi et comité de pilotage) et à l'article 19 (contrôle – compte-rendu d'activité).
- Procéder aux régularisations foncières.
- Procéder à la clôture de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

2.7 - Assurer la protection des données personnelles et leur traitement adéquat

2.7.1 – Objet :

Pour l'exécution de la présente concession, les données personnelles sont traitées et protégées conformément à la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le décret du 1/08/2018 portant diverses mesures réglementaires en matière de protection des données personnelles.

2.7.2 - Description des finalités du traitement et des garanties apportées :

Le concessionnaire et ses prestataires sont autorisés à traiter pour le compte du responsable de traitement (Nantes Métropole) les données à caractère personnel nécessaires pour assurer notamment le suivi de la concertation avec le public.

La nature des opérations réalisées sur les données est la conservation des coordonnées des habitants afin d'organiser les ateliers réunions publiques ou ateliers publics sur le projet.

Pour l'exécution du service objet du présent contrat, le responsable de traitement met à la disposition du prestataire les informations nécessaires suivantes : coordonnées des habitants concernés.

2.7.3 - Durée de traitement des données personnelles

Le traitement des données s'effectuera pendant toute la durée de l'opération d'aménagement.

2.7.4 - Obligations du concessionnaire vis-à-vis de Nantes Métropole

Le concessionnaire s'engage à respecter et intégrer dans ses marchés publics les dispositions permettant de :

- ★ traiter les données uniquement pour la ou seule finalité qui fait l'objet du marché
- ★ garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées dans le cadre du présent contrat
- ★ veiller à ce que les personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel en vertu du présent contrat :
 - s'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité
 - reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel
- ★ 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

★ Droit d'information des personnes concernées

Il appartient à Nantes Métropole de fournir l'information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données.

Les personnes concernées doivent être informées de : l'identité et les coordonnées du responsable du traitement des coordonnées du délégué à la protection des données dpo@nmh.fr ; des finalités et de la base juridique du traitement ; des destinataires des données ; de la durée de conservation des données ou des critères utilisés pour déterminer cette durée ; de l'existence du droit d'accès aux données ainsi que du droit de demander la rectification, l'effacement, la limitation du traitement, le droit de s'opposer au traitement et le droit à la portabilité des données ; de l'existence du droit de retirer son consentement lorsqu'il fonde le traitement des données personnelles ; du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

★ Exercice des droits des personnes

Dans la mesure du possible, le concessionnaire ou son prestataire doit aider le responsable de traitement 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.

Lorsque les personnes concernées exercent auprès du prestataire des demandes d'exercice de leurs droits, celui-ci doit adresser ces demandes dès réception par courrier électronique à dpo@nmh.fr.

★ Notification des violations de données à caractère personnel

Le prestataire notifie au responsable de traitement toute violation de données à caractère personnel (fuite de données, accès non autorisé, etc.) dans un délai maximum de 72 heures après en avoir pris connaissance et par le moyen suivant [...]. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre à Nantes Métropole, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente (CNIL).

★ Aide du prestataire dans le cadre du respect par le responsable de traitement de ses obligations

Le prestataire aide le responsable de traitement (Nantes Métropole) pour la réalisation d'analyses d'impact relative à la protection des données lorsque cela est nécessaire, et en cas de contrôle opéré par la CNIL.

★ Mesures de sécurité

Le prestataire s'engage à mettre en œuvre les moyens permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constantes des systèmes et des services de traitement.

★ Délégué à la protection des données

Le prestataire communique au responsable de traitement le nom et les coordonnées de son délégué à la protection des données s'il en a désigné un, ou de tout interlocuteur privilégié.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT

Le concédant s'engage pour sa part à :

- S'assurer de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut, s'engager à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues. Il s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.
- Remettre au concessionnaire l'ensemble des études sur le périmètre de l'opération qu'il a déjà fait réaliser ou qu'il a en sa possession tout au long de l'opération.
- S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, en particulier en ce qui concerne la maîtrise foncière.
- Réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération qui sont à sa charge. Le concessionnaire pourra demander au concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.
- Autoriser l'aménageur, en application de l'article L.3132-1 du code de la commande publique, à occuper le domaine public du concédant pour la réalisation des éléments du programme des équipements publics à la charge de la concession d'aménagement, sur la durée du contrat.
- Valider les orientations et les documents soumis à son approbation et tenir informé le concessionnaire sous un délai de 45 jours à compter de la réception des dits documents.
- Apporter en nature, sans préjuger des conditions de cession, les fonciers dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dans les conditions définies à l'article 17.1 du présent traité. S'agissant des emprises constitutives du domaine public, leurs cessions seront soumises au préalable à une procédure de déclassement et de désaffectation, intégrant, le cas échéant, une enquête publique, dans les cas visés par l'article L.141-3 du code de la voirie routière.
- En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Europe, Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 de code général des collectivités territoriales.
- Organiser les instances de pilotage nécessaires à la validation de l'avancement de l'opération, à l'issue desquelles des comptes rendus seront diffusés.

- Mettre à disposition du concessionnaire, de manière temporaire et à titre gracieux, les espaces publics ou privés dont il est propriétaire, nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement et de construction sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire,
- Régler aux échéances convenues le montant de la participation financière prévue à l'article 17 du présent traité de concession,
- S'assurer de la bonne articulation et de la bonne coordination avec ses services pour le suivi global conjoint de la concession et le suivi conjoint des opérations réalisées dans le cadre du traité de concession,
- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'aménageur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le concédant notifiera la présente concession à l'aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. Elle prendra effet à compter de la date de réception par l'aménageur de cette notification et s'achèvera le **31 décembre 2032**.

L'échéance pourra être prorogée par avenant en cas d'inachèvement de l'opération à cette échéance.

A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les mêmes conditions que la concession d'aménagement.

Au cas où l'ensemble des missions du concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal de la convention, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être prolongée de façon tacite.

ARTICLE 5 – INSTANCES DE SUIVI DE L'OPÉRATION

5.1 – Comité de pilotage

Le comité de pilotage est une instance d'information et d'arbitrage des élus métropolitains et communaux.

Le concédant s'engage à constituer un comité de pilotage qui sera composé :

- de ses représentants
- des représentants de la commune
- des représentants du concessionnaire
- des représentants d'Atlantique Habitations en tant que de besoin

Les prestataires chargés des études et de la réalisation des travaux seront conviés en tant que de besoin.

Ce comité se réunira, à l'initiative du concédant ou sur proposition du concessionnaire, environ trois fois par an, fréquence qui sera ajustée en fonction de l'avancement de l'opération et des besoins d'arbitrage.

A cette occasion, les membres du comité de pilotage seront notamment associés à la définition des objectifs de l'opération, du programme prévisionnel des constructions et des

aménagements, de leur déclinaison opérationnelle (AVP, PRO), du planning de l'opération ainsi qu'à la détermination des actions envisagées en matière de développement durable, de concertation et de communication sur l'opération. Ils seront également informés par le concessionnaire de l'avancement des études, du suivi de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées.

Les invitations sont envoyées par le concédant, l'ordre du jour, le support et l'animation sont partagés entre le concédant et le concessionnaire, les supports et contenus présentés font l'objet d'une validation préalable du concédant, le compte rendu est rédigé et diffusé par le concédant.

5.2 - Groupes techniques

Par ailleurs, un ou plusieurs groupes techniques seront constitués entre les représentants du concessionnaire, les services du concédant et les intervenants techniques extérieurs en charge du suivi des études et de la réalisation des travaux.

Ce ou ces groupes techniques se réuniront en tant que de besoin pendant la phase d'études et au cours de la réalisation de l'opération.

Les invitations sont envoyées par le concédant, l'ordre du jour, le support et l'animation sont partagés entre le concédant et le concessionnaire, les supports et contenus présentés font l'objet d'une validation préalable du concédant, le compte rendu est rédigé et diffusé par le concédant.

PARTIE 2 – DISPOSITIONS FONCIÈRES

ARTICLE 6 – SITUATION FONCIÈRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Le périmètre de l'opération, d'une superficie totale de 18 hectares environ, comprend des parcelles, entières ou partielles, bâties ou non bâties. La majorité des terrains appartiennent à Nantes Métropole (voiries), à la Ville d'Orvault et à Atlantique Habitations.

Afin de bien identifier les différents propriétaires publics et privés, les domanialités actuelles et futures et les emprises concernées par des régularisations foncières, le concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la concession, ainsi que ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan et cet état foncier sont mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que le concessionnaire puisse rendre compte annuellement au concédant des acquisitions et des cessions réalisées.

ARTICLE 7 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

Le transfert de propriété des terrains à la réalisation de l'opération pourra se faire dès que la concession d'aménagement sera exécutoire, en privilégiant la voie amiable, et en tenant compte des éléments suivants :

7.1 - Acquisitions des terrains par voie amiable

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités, doivent être fixés après demande d'avis de la Direction Immobilière de l'État conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

L'avis des domaines étant consultatif, l'aménageur peut retenir un prix différent pour l'acquisition.

Dans tous les cas, l'accord du concédant devra être obtenu en validation du prix retenu.

Les fonciers compris dans le périmètre de la concession et actuellement propriétés de la ville d'Orvault ou du bailleur social Atlantique Habitations feront l'objet, sous réserve de l'accord des vendeurs, d'une acquisition à titre gratuit par l'aménageur, pour ce qui concerne les emprises nécessaires à la réalisation du programme d'espaces publics métropolitain amenés à intégrer à terme le domaine public métropolitain, ceux-ci participant à la valorisation foncière des terrains conservés pour réaliser des opérations en propre.

7.2 - Acquisitions des biens par expropriation

Au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le concessionnaire et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération, le concédant s'engage à mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et à demander la déclaration d'utilité publique au bénéfice de l'aménageur.

En tant que de besoin, lorsque la déclaration d'utilité publique de l'opération a été prononcée au nom du concédant, celui-ci s'engage à la transférer au concessionnaire.

A cette fin, le concessionnaire établit tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires.

Les cessions s'effectueront ensuite dans les conditions prévues aux articles L.411-1 et suivants du code de l'expropriation.

7.3 - Droit de préemption

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 à R.213-3 du code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Dès que la concession est exécutoire, l'aménageur pourra se voir accorder ponctuellement, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, l'exercice du droit de préemption urbain dans le périmètre de la concession. L'opportunité de cette délégation devra être appréciée selon la nature, la destination et le temps de portage prévisible des terrains concernés.

7.4 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Conformément aux dispositions de l'article L.1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le concessionnaire présente chaque année au concédant un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ces droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'État dans le département.

De façon générale, le concessionnaire informe chaque année le concédant des acquisitions et prises à bail réalisées et des conditions dans lesquelles elles ont été effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises de bail.

En cas d'acquisition de terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, le concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel du concédant. Dans le cas d'une rétrocession au concédant, le prix de cession ne peut pas excéder le prix d'acquisition majoré des frais justifiés par l'aménageur.

ARTICLE 8 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS - GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS :

Les obligations s'imposant au concédant en matière de relogement des occupants et définies aux articles L314-1 et L314-8 du Code de l'Urbanisme sont confiées au concessionnaire. Il est précisé, à toutes fins utiles, que les éventuels occupants titulaires d'une convention d'occupation temporaire ne relèvent pas de ces dispositions.

Le concessionnaire assure, en liaison avec Nantes Métropole, la ville d'Orvault et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité :

- le relogement définitif des éventuels occupants et au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire
- l'indemnisation ou la réinstallation des commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, l'information sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition ou réutilisation effectives, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, en accord avec le concédant, une utilisation provisoire compatible avec les travaux prévus. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

L'aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible ou prendre toutes les mesures de préservation nécessaires dans l'hypothèse d'une réutilisation des biens.

La gestion des immeubles acquis incombe à l'aménageur jusqu'à leur commercialisation.

ARTICLE 9 – MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

9.1 - Modalités générales

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail, par le concessionnaire font l'objet, après mise en état conformément à l'article 3, de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit des utilisateurs et gestionnaires.

Chaque année, le concessionnaire informera le concédant des cessions intervenues pendant l'exercice écoulé et les conditions auxquelles elles ont été conclues.

Afin de s'assurer du respect du programme prévisionnel des constructions à réaliser et des conditions, notamment financières, de chaque cession, le concessionnaire devra :

- Proposer les modalités de consultation des promoteurs et concepteurs au concédant,
- Sauf cas particuliers avec accord exprès du concédant, organiser des consultations de promoteurs sur chaque îlot préalablement à toute cession,
- Soumettre l'analyse et le choix au concédant,
- Transmettre au concédant tous documents obtenus selon le cahier des charges de la consultation et notamment les bilans promoteurs d'opération suffisamment détaillés permettant d'asseoir le niveau de charges foncières et intégrant une grille indicative des prix

de commercialisation présentée par nature de logements.

- Recueillir l'accord du concédant sur le choix du promoteur. Compte tenu de l'enjeu d'un ajustement et d'une optimisation du bilan d'aménagement au fil de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, mais aussi d'une maîtrise des prix de sortie garantie notamment par la maîtrise des charges foncières, l'analyse des bilans prévisionnels de promotion immobilière obtenus dans le cadre des consultations sera partagée avec le concédant.

9.2 - Agrément de la collectivité concédante

A l'issue de la consultation et du choix du ou des constructeurs, le dossier d'autorisation d'urbanisme sera élaboré dans le cadre d'un atelier de projet concerté entre la collectivité, l'aménageur, l'urbaniste désigné pour l'opération d'aménagement, le constructeur et son architecte.

Outre les qualités programmatiques, architecturales et paysagères du projet, la faisabilité économique du programme, sa surface de plancher, et les modalités de la cession du terrain retenues à l'issue de la consultation seront confirmées selon ce processus.

Avant la signature de la promesse de vente et au plus tard au moment du permis de construire, le concessionnaire devra notifier à Nantes Métropole en vue de recueillir son accord exprès :

- Les noms et qualités des acquéreurs
- Une description sommaire du programme et la Surface de Plancher de la construction envisagée
- Le prix de cession global et décomposé (le cas échéant) par m² de SP par type de surface (logements en accession libre ou abordable, activités...)

Ces informations seront mentionnées dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains (article 9.3).

L'accord de Nantes Métropole sera valablement donné par la Présidente de Nantes Métropole ou son délégué dans les 15 jours calendaires qui suivront la notification par le concessionnaire.

En cas de refus d'agrément d'un candidat acquéreur dont le projet serait pourtant conforme aux objectifs de l'opération, le concédant motive sa décision. Les préjudices financiers éventuels seront examinés conjointement entre les parties.

Si le concédant impose un prix inférieur à celui convenu ou si les modalités de paiement diffèrent de sorte à occasionner une différence pour l'aménageur, les parties conviennent de se réunir pour en examiner conjointement les conséquences financières, pouvant conduire, le cas échéant, à une prise en charge par le concédant.

9.3 - Cahier des charges de cessions de terrains

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges de cession qui indiquera le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges est examiné par le concédant, et approuvé par le Vice-Président ou son représentant lors de chaque cession ou concession d'usage. Il comprend trois titres :

- Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique de l'opération ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il est conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.411-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, les modalités d'achèvement des équipements par l'aménageur devront être précisées. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage ou des locations, à leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

Ce cahier des charges de cession de terrains sera annexé à chacun des actes de cession entre l'aménageur et les constructeurs.

9.4 - A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération et qui n'auraient pu être vendus, seront cédés au concédant selon des dispositions à convenir entre les parties.

PARTIE 3 - RÉALISATION DES OUVRAGES ET DES ÉQUIPEMENTS

ARTICLE 10 - PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des travaux nécessaires à la réalisation de l'opération et identifiés à l'annexe 4 du présent traité.

A ce titre il est précisé qu'aucune modification de programme ne saurait être apportée à l'opération sans accord préalable du concédant. Celui-ci devra impérativement tenir compte, dans ses décisions, des incidences financières à l'égard du concessionnaire, quand bien même les modifications auraient pour origine une proposition du concessionnaire. Le concédant accepte corrélativement de modifier par avenant la concession afin d'assurer au concessionnaire que l'équilibre financier de l'opération soit sauvegardé.

Les travaux sont inscrits dans le périmètre de la concession et peuvent néanmoins être extérieurs à ce périmètre dans les conditions mentionnées à l'article 2.4.

ARTICLE 11 - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS, ÉTUDES DE PROJETS, PROJETS D'EXÉCUTION

Les équipements publics prévus par le présent traité et dont la réalisation incombe au concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés et le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projets (AVP) sont soumis pour accord à Nantes Métropole et/ou aux autres personnes destinataires des ouvrages, Nantes Métropole assurant dans ce cas le relais.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le concédant.

Cet agrément sera réputé acquis s'il n'a pas été fait d'observation par la collectivité, au moyen de la transmission d'un avis formel, dans un délai à convenir entre les parties qui ne dépasse pas 45 jours, qui courra à compter de la réception de la proposition.

Les projets détaillés (PRO) et les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets validés par la collectivité concédante ou les autres concessionnaires intéressés. Leur validation sera instruite dans les mêmes dispositions que les AVP.

ARTICLE 12 - MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHES

Pour l'exécution de la présente concession, les contrats conclus par le concessionnaire seront passés conformément aux dispositions en vigueur, à savoir à ce jour, celles de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatives aux marchés publics.

Il est en outre précisé que le concédant sera représenté au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury du concessionnaire appelés à intervenir dans la procédure de passation (voix délibérative).

Par ailleurs, conformément au code de l'urbanisme (article en vigueur n° R300-13), le concessionnaire informera le concédant dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

Enfin, une information annuelle des marchés et des avenants passés sera faite chaque année dans le rapport de gestion de la société.

ARTICLE 13 – EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans la concession et s'assure d'une part de la qualité et de la conformité des prestations vis-à-vis des marchés de travaux et des prescriptions de Nantes Métropole, et d'autre part de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il assure à ce titre une mission de coordination générale des différentes entreprises chargées de l'exécution des travaux.

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 concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le concessionnaire est autorisé par le concédant à mener tous les travaux provisoires nécessaires au maintien du patrimoine qui lui est confié et à sa sécurisation.

Le concédant ou les services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demandent. Ils sont associés au suivi des chantiers auxquels ils peuvent accéder à tout moment et feront état de leurs remarques en tant que futurs gestionnaires.

Le concédant ou les services de contrôle compétents contrôleront l'exécution des travaux qui devront être conformes aux projets agréés.

Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Si des divergences significatives étaient constatées par rapport aux projets approuvés, l'aménageur, prévenu par le concédant par courrier recommandé avec accusé de réception, devra rendre conforme ses ouvrages dans le délai qui lui sera alors précisé.

Afin de définir les modalités de réalisation et de financement des éventuels travaux sur les réseaux ou infrastructures existantes (renforcement dévoiement renouvellement), le concessionnaire se mettra en relation au plus tôt avec le propriétaire de l'infrastructure concernée. Selon les cas, la maîtrise d'ouvrage pourrait être confiée au concessionnaire par voie d'avenant.

Pour les travaux de déplacement de réseaux ou d'infrastructures existantes, le concessionnaire se mettra en relation avec le propriétaire de l'infrastructure.

Le concessionnaire s'engage à fournir chaque année un état d'avancement des travaux.

PARTIE 4 – ENTRETIEN ET REMISES DES OUVRAGES

ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, et lorsque les ouvrages lui appartiennent, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 15 ci-après, la collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien.

ARTICLE 15 – RÉCEPTION, REMISE ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES OUVRAGES ET ESPACES A VOCATION PUBLIQUE OU COLLECTIVE

Les ouvrages réalisés en application de la présente concession, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent à Nantes Métropole au fur et à mesure de leur achèvement par tranches successives cohérentes et en conformité avec les prescriptions validées en phase projet de la tranche considérée par Nantes Métropole.

Un plan des domanialités des espaces, dissociant le domaine public communal, le domaine public métropolitain, et le domaine privé, sera établi par le concessionnaire en phase Avant-Projet, puis consolidé successivement par tranches au stade PRO, en lien avec la direction des espaces publics et le pôle de proximité de Nantes Métropole Erdre et Cens. Il sera complété par un plan de gestion, réalisé au stade PRO, identifiant les modalités de gestion retenues sur les différents espaces.

Le protocole de remise d'ouvrage, selon le modèle joint en annexe 3, sera établi et signé au plus tard à la validation de l'avant-projet entre le concédant et le concessionnaire. Ce protocole définira les conditions de remises d'ouvrages, et notamment le niveau de finition.

15.1 – Réception des travaux et remise d'ouvrage

L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement des ouvrages sont réunies, le concessionnaire invite la collectivité concédante, ainsi que, le cas échéant, toute personne à qui l'ouvrage doit être remis, à participer aux opérations de réception desdits ouvrages.

Lors de cette visite, les différents PV, un pour chaque type d'ouvrage, sont dressés et signés par les parties, constatant l'existence ou l'inexistence de désordres et/ou défauts et/ou réserves qui rendent les ouvrages non conformes à leur destination. Cette visite est la dernière étape pour la collectivité concédante ou, le cas échéant, la personne à qui l'ouvrage doit être remis, pour émettre des réserves quant à la conformité de l'ouvrage.

Le concessionnaire s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour lever ces réserves.

Parallèlement, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à la remise, l'aménageur fournit à la collectivité concédante et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, un dossier des ouvrages exécutés (DOE) ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, tel que convenu dans le protocole. Cet envoi est assorti d'un délai validé par les deux parties et ne dépassant pas 30 jours pendant lequel le concédant peut formuler des réserves à l'encontre des documents fournis. Au-delà de ce délai, ces documents sont réputés validés, à condition qu'ils soient conformes aux exigences du protocole de remise d'ouvrage.

Au plus tard 1 mois après que l'aménageur a remédié aux éventuelles réserves émises sur les ouvrages les rendant impropres à leur destination et transmis les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, un procès-verbal de remise d'ouvrage est dressé entre les parties, auquel est annexé l'ensemble des éventuelles réserves restant à lever et la date de leur levée.

La signature de ce procès-verbal par l'ensemble des parties entraîne la remise d'ouvrage et le transfert de responsabilité et de gestion au concédant, ou le cas échéant, à la personne à qui l'ouvrage doit être remis.

Il est précisé que le concédant ne saurait refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination et conforme au projet validé

15.2 – Fiche d'ouvrage

Dans les meilleurs délais après la remise des ouvrages à la collectivité concédante (ou à une autre collectivité compétente), le concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité :

- Identification de l'ouvrage
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- Participation éventuellement due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 18 ci-après, majorée de la TVA.

La fiche d'ouvrage est la pièce comptable qui fonde le montant de l'inscription dans les comptes d'investissement de la collectivité et le bénéfice du FCTVA prévu par l'article L.1615-11 du CGCT.

15.3 - Transfert de propriété

Le concessionnaire a l'obligation d'engager la signature d'un acte authentique de vente avec le concédant ou, le cas échéant, des autres personnes intéressées, constatant le transfert de propriété du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructures et/ou de superstructures destinés à un usage public.

Toutefois, les personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage dès la remise d'ouvrage effectuée. Elles en assurent notamment la garde et l'entretien. Elles sont dès lors les seules qualifiées pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

PARTIE 5 - DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

16.1 - La totalité des charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération concédée sera couverte, notamment, par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage, des subventions, des produits financiers, des locations des terrains ou d'immeubles bâtis, tel que prévus dans le bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

16.2 - Le concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire des opérations dans des conditions à préserver au maximum les intérêts du concédant.

Le concessionnaire peut en outre recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de terrains équipés.

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 20, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, Nantes Métropole peut décider d'accorder, sous réserve de l'approbation du bureau métropolitain, sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par l'article L. 1523-1 du Code général des collectivités territoriales.

Une convention spécifique entre la collectivité concédante et l'aménageur régira alors les modalités de la garantie d'emprunt.

Les modalités de mise en œuvre de la garantie devront avoir été vues en concertation avec Nantes Métropole, et particulièrement les conditions de prêt, tout en sachant qu'il s'agit d'une condition nécessaire au bon déroulement de l'opération.

Au titre de la mise en œuvre des garanties, les sommes versées par la collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le concessionnaire doit rembourser.

16.3 - Sous réserve de l'accord préalable de la collectivité concédante, le concessionnaire est autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de financer des actions qu'il aura à

mener en application de la présente concession, l'allocation de toute aide financière auprès de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou des établissements publics, dans les conditions fixées au paragraphe III de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

16.4 - Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire pourra solliciter une avance de trésorerie auprès du concédant, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

Ces avances feront l'objet d'une convention conclue avec l'aménageur et approuvée par le concédant. Cette convention précisera le montant, la durée et l'échéancier de remboursement de l'avance consentie.

16.5 - Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant des mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations du concessionnaire, avec les comptes propres du concessionnaire ou avec un établissement financier. Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite les découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

ARTICLE 17 – PARTICIPATION DU CONCÉDANT AU COÛT DE L'OPÉRATION

17.1 – Apports en nature

Aucune participation sous forme d'apport en nature de terrain ou bâtiment n'a été à ce stade identifiée.

Néanmoins, en cours d'avancement du projet, des participations sous forme d'apports en nature de terrain ou bâtiment pourront être intégrées par voie d'avenant. Elles seront valorisées après avis de la Direction Immobilière de l'État.

17.2 – Participation financière aux équipements publics

Conformément aux principes contenus dans l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, le bilan financier prévisionnel présenté en annexe 2 comporte un montant de participations financières à verser par le concédant de 11 600 000 HT soit 13 920 000 € TTC au titre des espaces publics.

Le calendrier de versement est le suivant :

- En 2022 : 200 000 € HT soit 240 000€ TTC,
- En 2023 : 1 200 000 € HT soit 1 440 000€ TTC,
- En 2024 : 1 800 000 € HT soit 2 160 000€ TTC
- En 2025 : 800 000 € HT soit 960 000€ TTC
- En 2027 : 1 500 000 € HT soit 1 800 000€ TTC
- En 2028 : 1 200 000 € HT soit 1 440 000€ TTC
- En 2029 : 2 500 000 € HT soit 3 000 000€ TTC
- En 2030 : 1 500 000 € HT soit 1 800 000€ TTC
- En 2031 : 900 000 € HT soit 1 080 000€ TTC

Cette participation au titre des espaces publics est versée au titre de remises d'ouvrages, c'est à dire en contrepartie d'équipements publics destinés à être intégrés dans le patrimoine de Nantes Métropole. Elle ouvre donc droit au bénéfice du FCTVA.

Les niveaux et principes de versement de participations seront étudiés régulièrement compte-tenu du développement opérationnel. Les modalités s'adapteront donc dans le cadre d'un avenant, approuvé par délibération du conseil métropolitain, en fonction des besoins de l'opération et de la survenance de l'un des événements mentionnés à l'article 18.

Par ailleurs, concessionnaire et concédant se donnent ensemble comme objectif de tendre vers une réduction de la participation. A ce titre, le concessionnaire proposera dans le cadre d'un plan de progrès l'ensemble des actions possibles permettant de contribuer à une optimisation financière du bilan. Ce plan de progrès devra être présenté annuellement et préciser les impacts potentiels de réduction sur les participations financières du concédant. La participation du concédant fera ainsi l'objet le cas échéant d'un avenant pour ajustement.

ARTICLE 18 – ÉVOLUTION DU CONTRAT – TRAITEMENT DES RISQUES -AVENANTS

18.1 - Principes généraux d'évolution du contrat

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à la passation du contrat de concession et du bilan financier prévisionnel joint en annexe 2.

Ainsi, le concessionnaire s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réussite de l'opération. Le contenu et les conditions de financement de la présente opération d'aménagement sont susceptibles d'évoluer à la demande du concédant ou sur proposition du concessionnaire.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner, chaque année les conditions de réalisation du présent contrat, afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du CRACL de l'opération.

18.2 – Répartition des risques et réexamen des conditions de l'opération

Le présent contrat est mené aux risques et périls de l'aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat. Toutefois et nonobstant tout autre sujet les risques suivants ne participeront pas du risque assumé du concessionnaire :

- Evolution du cadre législatif et réglementaire,
- La découverte de sujétions techniques significatives et inconnues à la date de signature de la concession compromettant la réalisation du programme prévisionnel des constructions et affectant l'équilibre économique du contrat [pollution des sols, état du sous-sol, zones humides, archéologie...],

Il est par ailleurs convenu entre les parties qu'elles se rapprocheront préalablement à l'approbation des documents opérationnels nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement (dossiers de réalisation le cas échéant,...) et, dans l'hypothèse d'une évolution de ces éléments, discuter des termes et du contenu de l'avenant à conclure à la convention de concession.

Si nécessaire, l'impact financier éventuel de ces événements fera l'objet d'un réexamen commun, étant convenu que chacune des parties favorisera l'identification des solutions permettant la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement dans le maintien des conditions de la présente concession.

Les conditions de la présente concession seront soumises à réexamen et pourront être modifiées par avenant, à la demande de l'une des parties, sur production des justifications nécessaires, lors de la survenance d'événements susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de l'opération.

ARTICLE 19 – CONTRÔLE - COMPTABILITÉ – BILAN ET PLAN DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS –COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS

19.1 - Dans le cadre de son plan comptable particulier établi selon la réglementation en vigueur, l'aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement la comptabilité propre à l'opération publique d'aménagement, afin de permettre au concédant d'exercer son droit de contrôle comptable prévu par l'article L. 1523-2-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et par l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

19.2 - Dans ce cadre :

19.2.1 L'aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé et détaille par poste, par nature et par objet son quantitatif et prix unitaire des activités, objet du contrat, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part, les recettes et les dépenses restant à réaliser estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours.

Ce bilan prévisionnel comporte notamment :

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais résultant de l'intervention des hommes de l'art, techniciens et spécialistes, les indemnités dues aux tiers, les frais financiers, l'imputation forfaitaire par l'aménageur de ses frais dits de « rémunération annuelle ».
- En recettes, les prix des cessions ou location à encaisser, les participations des constructeurs, les produits financiers, les subventions éventuelles et les participations dues par le concédant mentionnées à l'article 17 ci-avant en application de l'article L. 1523-2-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, au cours de l'exercice suivant, ainsi que la ou les dates de leur versement.

Ces éléments de dépenses et de recettes seront fournis pour chaque nature de dépense et de recette en rapprochant s'il y a lieu les montants à des données quantitatives issues des avants projets, marchés, études, consultations...

Ces documents doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 mars de chaque année.

19.2.2. L'aménageur établit chaque année, un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses en application de l'article L. 1523-2-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme en détaillant par poste, par nature et par objet son quantitatif et prix unitaire. Ce plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts, des avances à recevoir du concédant au cours de l'exercice suivant ou à rembourser au concédant.

19.2.3. Par ailleurs, l'aménageur adresse pour approbation au concédant un compte rendu financier comportant notamment en annexe 2 :

- Un bilan financier prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser ainsi qu'un programme détaillé et un calendrier prévisionnel des travaux ;
- Un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé pour chaque lot en distinguant les différentes natures de logements (social, abordable, libre) ;
- le détail du poste travaux selon des entités cohérentes (rues principales ou ensemble de rues, places,...) et selon des grands postes de nature de travaux, en fonction des marchés passés (terrassements/assainissement, réseaux souples, espaces verts,...).
- 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 les prévisions de l'année à venir ;

L'aménageur devra transmettre aux collectivités publiques intéressées, les documents dont il dispose, nécessaires pour que lesdites collectivités puissent bénéficier du FCTVA prévu à l'article 1615-11 du Code général des collectivités territoriales ;

Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.4 ci-avant ;

Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres collectivités territoriales en application de l'article 16.3 ci-avant ;

L'ensemble de ces documents est communiqué au concédant qui a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Ces documents seront soumis à l'examen de l'organe délibérant qui se prononcera par un vote dans les trois mois suivant la communication ou, le cas échéant après les résultats du contrôle diligenté par le concédant.

Il est précisé que le format précis des documents susvisés sera mis au point lors de leur première élaboration.

Des annexes présentant des ratios financiers pourront être élaborées ainsi que des niveaux de détails particuliers concernant les acquisitions et cessions.

ARTICLE 20 - PRÉVISION RECETTES ET DÉPENSES

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses (PRD, présenté par poste, nature et objet), et les plans de trésorerie et de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire, et par la suite avant le 15 novembre de chaque année.

ARTICLE 21 - REMUNERATION DE L'AMÉNAGEUR

21.1 – Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, sont dites « rémunérations ».

21.2 - Pour les différentes missions prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, le concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Au titre de ses missions globales dites de conduite d'opération, pour les acquisitions foncières restant à la charge de l'aménageur, la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement, l'ordonnancement, la planification et la coordination des chantiers de construction et d'aménagement, et toutes missions connexes, le concessionnaire aura droit d'imputer une somme annuelle forfaitaire ainsi définie :

- 2022 : 60 000 €,
- 2023 à 2026 : 100 000 € par an,
- 2027 à 2032 : 440 000 € en cumulé,

soit un total de 900 000 € pour la période de 2022 à 2032.

La répartition annuelle de la rémunération 2027-2032 sera fixée par voie d'avenant.

Il est précisé que le cadencement de prise de rémunération, si nécessaire, sera revu par avenant pour être en corrélation avec l'avancement effectif des missions confiées au concessionnaire.

Les rémunérations forfaitaires annuelles seront imputées trimestriellement par le concédant au compte de l'opération (15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre), à compter de 2023.

- Au titre des missions de commercialisation et des missions d'association des propriétaires privés, une rémunération complémentaire sera fixée par voie d'avenant.

- Pour la mission de clôture, une rémunération de 10 000 € sera perçue.

21.3 - L'ensemble des rémunérations est plafonné, pour la période 2021- 2032, à 910 000 € HT. Pour autant, les montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés après accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas d'une modification du programme.

PARTIE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 22 – RÉSILIATION – DÉCHÉANCE – RÉSOLUTION -

22.1 - Résiliation simple

Ni le concédant, ni l'aménageur, n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation du traité de concession d'aménagement, sauf cas de force majeure. Le traité de concession

d'aménagement peut être résilié d'un commun accord dans les conditions prévues à l'article 24.

22.2 - Résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra notifier au concessionnaire sa décision, par lettre recommandée avec avis de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement.

Le concédant justifiera les motifs de sa décision qui devra être prise dans l'intérêt général.

22.3 - Déchéance

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la cessation de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de trois mois.

22.4 - Autres cas de résiliation

En cas de redressement judiciaire du concessionnaire, le contrat ne peut être résolu que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat, conformément à l'article 622-13 du code de commerce.

Le contrat est résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire conformément à l'article L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la convention. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le concessionnaire ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 25 ci-après.

La concession d'aménagement sera enfin résiliée de plein droit sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet du Département en application de l'article L.2131-6 du Code Général des Collectivités Territoriales, ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionales des Comptes saisie en application de l'article L.1524-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 23 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

23.1 – Subrogation dans les droits de l'aménageur

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'aménageur, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement cédés gratuitement par le concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- sur l'ensemble des autres biens de la concession d'aménagement, à savoir l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, le concédant exerce ses droits de reprise ou de retour ; ainsi, il pourra, au terme de la concession d'aménagement, devenir propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et

non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert est intervenu. A défaut, chacune d'elle pourra obtenir du juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié.

En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le concédant deviendra automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu sur les bases d'un prix de rétrocession à convenir entre les parties.

- par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date ;
- le concédant doit se substituer à l'aménageur, qui n'a plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, en application de l'article L. 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, l'aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du concédant, dans la limite de trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

23.2 – Sort des données personnelles à l'issue de la concession

Le concédant s'engage à détruire et faire détruire par ses anciens prestataires, toutes les données à caractère personnel .

ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

A l'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

24.1 - Arrêté des comptes de l'opération publique d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, à terme ou avant terme, selon les dispositions de l'article 23, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant.

24.1.1. Solde d'exploitation

EN PLUS :

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant les subventions et les participations, 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 MOINS :

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'aménageur 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 et les rémunérations de l'aménageur exigibles contractuellement ;

- la TVA dont est éventuellement redevable l'aménageur au titre de cette opération de transfert et d'arrêté des comptes.

- 24.1.2. Solde des financements

EN RESSOURCES :

- le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie.

EN EMPLOIS :

- les remboursements en capital effectués par l'aménageur sur les emprunts et les avances consentis par le concédant.

- 24.1.3. Règlement final

A l'expiration de la concession d'aménagement, au vu des éléments ci-avant issus des dispositions des articles 24.1.1 et 24.1.2, le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur et proposé pour approbation au concédant.

Ce bilan précise le résultat définitif de l'opération et le montant de la participation du concédant.

Si le solde d'exploitation, établi conformément aux articles 24.1.1 et 24.1.2 du présent contrat, est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de la société Nantes Métropole Aménagement, il sera reversé comme « boni » au concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

Si le solde d'exploitation est négatif, le concessionnaire assumera le déficit lié aux éventuels éléments relevant de sa responsabilité, en application de l'article 18.2. Pour tout autre motif, le déficit sera assumé par le concédant au moyen du versement d'une participation financière, qui sera soumise à l'approbation du conseil métropolitain.

24.2 - Opérations de liquidation

A l'expiration du présent contrat, l'aménageur 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 judiciaire de l'Aménageur, 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.

Dans ces situations, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'aménageur par le concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations.

24.3 - Indemnité pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

24.3.1- En cas de résiliation pour motif d'intérêt général ou de résiliation d'un commun accord de la concession d'aménagement

Le concédant devra en outre indemniser l'aménageur de la rémunération dont celui-ci se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat. Le montant de cette indemnité sera à convenir entre les parties.

24.3.2. En cas de déchéance ou de résiliation pour liquidation judiciaire

L'aménageur n'a pas le droit à l'indemnité prévue à l'article 24.3.1 ni à aucune rémunération de clôture.

24.4 - Modalités de règlement

L'ensemble de ces sommes, rémunérations et indemnités, doit être intégralement versé par l'aménageur au concédant ou par ce dernier à l'aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

ARTICLE 25 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

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

Un avenant de transfert entre le concessionnaire, le concédant et le co-contractant sera conclu pour chaque contrat concerné.

PARTIE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 - CONTRÔLE

Le concédant aura droit de faire établir, par ses agents, toutes vérifications qu'il jugera utiles pour s'assurer que les clauses du présent traité sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

ARTICLE 27 - DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT

Pour l'exécution de la présente convention, Nantes Métropole désigne son Vice-Président avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du concédant sur les acquisitions et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 28 - INDEMNITÉS AUX TIERS

L'aménageur suit les contentieux liés à l'opération, objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet du présent contrat, sauf faute lourde de l'aménageur.

ARTICLE 29 - PÉNALITÉS

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par l'aménageur de ses obligations issues de la concession, le concédant met en demeure l'aménageur de procéder à leur exécution dans un délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé réception.

A l'issue de ce délai, et en l'absence d'exécution constatée, les pénalités suivantes seront imputées à l'aménageur selon les modalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence ou retard de transmission des éléments permettant l'approbation du compte rendu à la collectivité (CRACL)	100 euros / jour calendaire de retard
Absence ou retard dans les opérations de remises d'ouvrage	100 euros / jour calendaire de retard
Absence ou retard dans la transmission du bilan de clôture	100 euros / jour calendaire de retard
Absence de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire et du cahier des charges de cession de terrain	1% HT de la rémunération sur la vente consolidée

ARTICLE 30 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

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

ARTICLE 31 - RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige entre le concédant et l'aménageur est de la compétence du tribunal administratif dans le ressort duquel se trouve la partie défenderesse.

ARTICLE 32 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

ARTICLE 33 - ASSURANCES

L'aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Elles doivent fournir des garanties suffisantes.

L'aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition au concédant.

ARTICLE 34 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes, les parties élisent domicile :

- Pour le concédant, en son siège social
- Pour le concessionnaire, en son siège social.

Fait à - 3 JAN. 2022

Le

En un exemplaire original

Pour l'aménageur,
Le Directeur Général

Hassan BOUFLIM

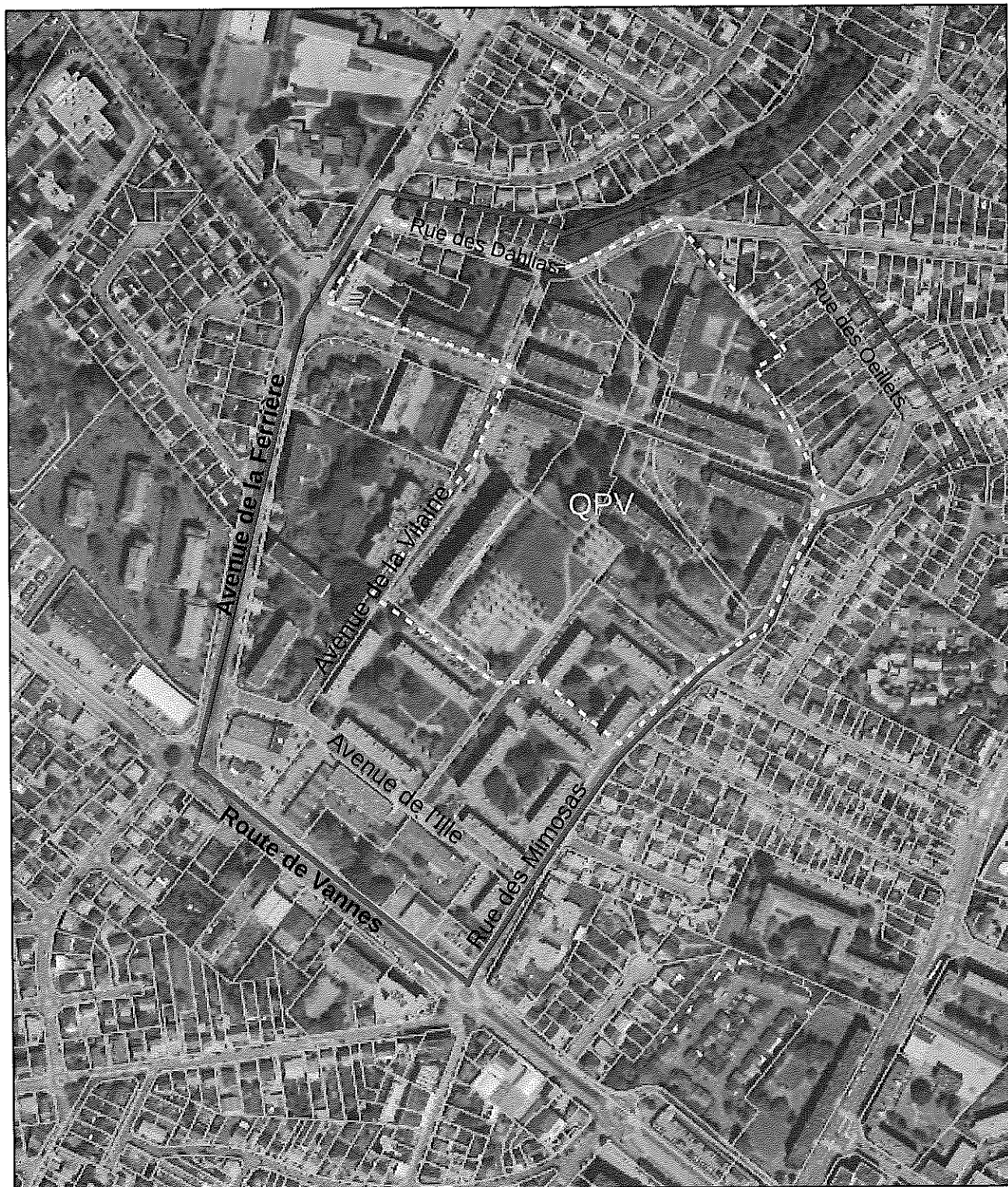
Pour le concédant,

Le Vice-Président aux finances, évaluation des
politiques publiques, affaires générales et
polices spéciales

Pascal BOLO

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : PERIMETRE DE LA CONCESSION



- Concession
- - - - Quartier Prioritaire Politique de la ville

ANNEXE N° 2 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Bilan
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 026	75 984	103 185	-673 523	-248 804	1 112 451	-126 072	-101 526	-67 211	-43 097	-30 000	2 414
DEPENSES	198 974	1 124 016	1 696 815	1 473 523	248 804	387 549	1 326 072	2 601 526	1 567 211	943 097	30 000	11 597 586
MAITRISE FONCIERE	5 010	0	6 000	9 000	14 000	9 010	8 000	11 000	4 000	7 000	0	73 020
Acquisitions foncier	10					10						20
Frais d'acte	5 000				5 000			5 000		5 000		20 000
Autres frais sur acquisitions			2 000	4 000	4 000	4 000	4 000	3 000	2 000	2 000		25 000
Taxes foncières			4 000	5 000	5 000	5 000	4 000	3 000	2 000			28 000
ETUDES	123 464	113 866	43 022	29 867	27 846	32 914	24 816	17 728	2 533	15 200	0	431 257
Etudes d'urbanisme	20 000	60 000	40 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000		10 000		180 000
Etudes environnementales	60 000	20 000				10 000						90 000
Etudes topographiques / géomètre	15 000	2 500	2 500	2 500	7 500	7 500	2 500	2 500	2 500	5 000		50 000
Etudes des sols		10 000		10 000			10 000					30 000
Etudes techniques	20 000	20 000			10 000							50 000
Etudes administratives et juridiques	5 000			5 000		5 000		5 000				20 000
Etudes autres	2 000	0	0	2 000	0	0	2 000	0	0	0	0	6 000
Révisions / études	1 464	1 366	522	367	346	414	316	228	33	200	0	5 257
TRAVAUX (dont 10% divers et aléas)	0	795 961	1 366 860	1 178 530	76 302	212 702	1 054 108	2 185 578	1 327 123	764 121	0	8 961 285
Travaux (dont 10% divers et aléas)	0	772 778	1 325 890	1 142 178	73 880	205 755	1 018 680	2 109 995	1 279 900	736 145	0	8 665 200
Secteur Nord / Le Lay – Gobinière							376 145	752 290	376 145	376 145		1 880 725
Nouvelle centralité / Chasteland – Thouet		772 778	1 030 370	772 778		205 755	205 755	205 755	68 585			3 261 775
Secteur Penfield								60 000	180 000	360 000	0	600 000
Secteur sud / entrée de quartier			295 520	369 400	73 880		436 780	1 091 950	655 170			2 922 700
Révisions s/travaux		23 183	40 970	36 352	2 422	6 947	35 428	75 583	47 223	27 976	0	296 085
HONORAIRES SUR TRAVAUX NM	0	100 689	172 932	149 127	9 656	28 922	133 442	276 719	168 054	96 776	0	1 134 318
MOE		87 556	150 355	129 638	8 393	23 397	115 952	240 414	145 984	84 053	0	985 741
OPC et SPS		11 939	20 503	17 678	1 145	3 191	15 812	32 784	19 907	11 462	0	134 419
Révisions sur Honoraires		1 194	2 075	1 810	119	335	1 678	3 522	2 164	1 261	0	14 158
FRAIS FINANCIERS	3 000	1 000	1 000	1 000	10 000	0	0	0	0	0	0	16 000
Frais financiers	2 000				10 000							12 000
Frais annexes sur emprunt	1 000	1 000	1 000	1 000								4 000
REMUNERATIONS	60 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	60 000	60 000	30 000	910 000
Rem. De conduite opérationnelle	60 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	60 000	60 000	20 000	900 000
Rem. sur cessions												
Rem de clôture											10 000	10 000
FRAIS GENERAUX	7 500	12 500	7 000	6 000	11 000	6 000	5 706	10 500	5 500	0	0	71 706
Frais généraux	500	500	500	500	500	500	500	500	500			4 500
Frais d'annonces et insertion	1 000	1 000	1 000									3 000
Communication	5 000	10 000	5 000	5 000	10 000	5 000	5 000	10 000	5 000			60 000
Divers	1 000	1 000	500	500	500	500	206					4 206
RECETTES	200 000	1 200 000	1 800 000	800 000	0	1 500 000	1 200 000	2 500 000	1 500 000	900 000	0	11 600 000
CESSIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions de terrains												0
Autres cessions (cf plan guide)												0
PARTICIPATIONS	200 000	1 200 000	1 800 000	800 000	0	1 500 000	1 200 000	2 500 000	1 500 000	900 000	0	11 600 000
Participations du concédant pour équipements publics	200 000	1 200 000	1 800 000	800 000		1 500 000	1 200 000	2 500 000	1 500 000	900 000		11 600 000
Participation du concédant apport en nature												0
SUBVENTIONS												0
AUTRES PRODUITS												0

ANNEXE 3 – PROTOCOLE TYPE DE REMISE D'OUVRAGE

- PROTOCOLE D'ACCORD DE REMISE D'OUVRAGE (modèle)



SOCIETE PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT (SPLA)

- Transfert d'Ouvrage -

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

Nantes Métropole Communauté Urbaine, dont le siège est situé 2, cours du champ de Mars à Nantes, représentée par xxxxxx, vice-président, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la décision n-XXX en date du xxxx

Représentée par, Vice-Président.....

Ci-après « NANTES METROPOLE » ou « La Collectivité »

D'une part,

Et

SPLA

Représentée par, son Directeur Général en exercice,

Ci-après « SPLA » ou l'Aménageur *intitulé exact à préciser*

D'autre part,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.300-4 et L.300-5 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.1615-11

Il est convenu ce qui suit

PREAMBULE

Les opérations d'aménagement sont confiées aux aménageurs tant par les Communes que par la Communauté Urbaine.

Elles comportent toutes un programme de réalisation des équipements publics, également spécifiés par le dossier de réalisation de la ZAC, lorsque cette dernière procédure a été mise en œuvre.

La majeure partie de ces équipements publics est constituée par des voies de circulation et leurs dépendances et des réseaux qui doivent être impérativement remis dès leur achèvement ou dès leur mise en exploitation (ou ouverture au public) à Nantes Métropole afin que la collectivité puisse pleinement assurer l'ensemble de ses droits et obligations sur ce patrimoine public lui revenant

Le processus de retour de ces équipements dans le patrimoine du Concédant ou de la collectivité compétente est très génériquement décrit comme suit dans les Traités de concession :

La remise d'ouvrage débute à compter de l'achèvement total des travaux de l'opération ou de chaque partie cohérente de celle-ci. En pratique, l'achèvement se concrétise :

- par la réception organisée par Nantes Métropole Aménagement en application des articles XXXXX et suivants du Cahier des Clauses Administratives Générales relatif aux Travaux.
- par l'ouverture au public des équipements publics de superstructure et la mise en exploitation pour les ouvrages de réseaux devant de facto entraîner le transfert de la garde juridique et le transfert de la propriété à la collectivité compétente.
- le déclenchement de la phase de transfert de propriété.

- Le processus de remise d'ouvrage est encadré par les conventions :

- 1) L'achèvement est effectif dès la réception et l'ouverture des voiries et la mise en exploitation des réseaux.
- 2) L'achèvement entraîne la remise d'ouvrage qui ne peut être refusée mais peut être assortie de réserves.

Néanmoins, pour certaines opérations, les ouvrages publics et les réseaux vont avoir à supporter les trafics et risques de dégradation divers liés aux travaux de construction à venir. Cette situation rend souvent pertinente le report des travaux de finition des chaussées, trottoirs et autres espaces publics.

La difficulté pour le Concédant et/ou collectivité compétente est alors d'accepter la remise d'un ouvrage qui, même s'il permet une utilisation publique (voirie et réseaux) présente des parties de l'espace public non terminées et/ou pouvant être endommagées lors de travaux annexes.

Le présent protocole a pour objet de préciser les obligations restant à la charge de l'aménageur dans ces circonstances. Ce document doit également permettre d'apporter une solution à la prise en charge de l'entretien des réseaux par la collectivité.

ANNEXE 3 – PROTOCOLE TYPE DE REMISE D'OUVRAGE

(suite)

ARTICLE 1 Objet

Le présent protocole a pour objet de formaliser le processus de remise d'ouvrage définissant précisément les garanties apportées à Nantes Métropole.

ARTICLE 2 Les garanties apportées à Nantes Métropole

Le dispositif de contrôle préalable au bénéfice de la collectivité

A ce stade, il n'est pas inutile de mettre en exergue le dispositif de contrôle des travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur au bénéfice de Nantes Métropole tant d'un point de vue institutionnel au regard de sa position dans les organes d'administration de l'Aménageur que d'un strict point de vue contractuel via les stipulations pertinentes des Traités de concession, à savoir :

- la validation de la phase Programme
- la validation formelle des Avants Projets Sommaire, de la phase PRO et DCE (CCTP et plans) des travaux à réaliser ; Cette validation leur permet d'avoir une parfaite connaissance des travaux à exécuter par l'aménageur.
- la représentation du Concédant au sein de la Commission d'Appel d'Offres de la SPLA tant pour les marchés de maîtrise d'œuvre urbaine et opérationnelle que pour les marchés de travaux et prestations de service annexes
- l'accès à toutes les pièces contractuelles et documents relatifs aux marchés de travaux conclus par la SPLA ;
- l'autorisation de suivi, l'accès permanent aux chantiers, la communication des comptes-rendus de chantier voire leur mise en ligne sur un extranet dédié à l'opération. Le suivi des travaux restant de la seule responsabilité de l'aménageur.
- la participation aux opérations de Réception organisées par la maîtrise d'œuvre du concessionnaire
- la réception annuelle du CRACL en application des articles L.300-5 II du Code l'Urbanisme et L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les conditions de transfert d'ouvrages sont définies par le « guide pratique de transfert d'ouvrages de Nantes-Métropole ».

Article 3 Les modalités du transfert d'ouvrage

Le transfert d'ouvrage se traduit par la signature d'un procès verbal de transfert d'ouvrage.

Ce procès verbal de transfert d'ouvrage comporte trois parties :

1. La décision de transfert d'ouvrage attestant que les opérations préalables à la remise d'ouvrages ont été réalisées avec le cas échéant, sous forme de réserves, une liste des travaux restant à exécuter, en s'appuyant sur le procès-verbal de réception signé entre l'aménageur et les titulaires de ses marchés de travaux en application des articles 41 et suivants du Cahier des Clause Administratives Générale Travaux.

2. Le dossier technique nécessaire à la gestion technique, administrative et juridique des ouvrages tel que défini pour chaque type d'ouvrage dans le « guide pratique de transfert d'ouvrages de Nantes-Métropole ».

3. Les modalités pratiques contenues dans une annexe qui prendra appui sur le document de la réception et intégrera les réserves à la remise d'ouvrage précisant :

- les délais de réalisation des travaux laissés en suspens
- des garanties de prise en charge des travaux de finitions et des travaux complémentaires avec des délais assortis
- les garanties relatives à la reprise de travaux en cas de désordres et dégradations liés à la réalisation des travaux différés
- les dérogations au transfert de la garde.

Aux termes du présent protocole, l'aménageur s'engage à faire achever, dans les délais définis de chaque procès verbal de remise d'ouvrage, les travaux figurant au Dossier de Consultation des Entreprises approuvé par la collectivité. Il fera son affaire des matériels et ouvrages susceptibles d'être endommagés pendant les travaux à venir.

La signature par la collectivité du procès-verbal de transfert d'ouvrage n'empêchera pas l'aménageur de faire son affaire de la levée des réserves et le règlement de tout litige lié aux travaux dont il a la maîtrise d'ouvrage, avec des tiers ou des entrepreneurs, maîtres d'œuvre, fournisseurs et prestataires intervenants, ainsi que les actions qui lui incombent jusqu'à la période de parfait achèvement, à l'exception des actions en garantie biennale et décennale qu'il appartiendra à la collectivité propriétaire d'engager, le cas échéant. Il en informera au fur et à mesure le concédant.

Article 4 Les effets attachés à la remise d'ouvrage

La remise d'ouvrage emporte l'ensemble des effets suivants :

- le transfert de la garde juridique des ouvrages de l'aménageur à Nantes Métropole ;
- Le transfert de la gestion, de l'entretien et du nettoyage des ouvrages de l'aménageur à Nantes Métropole ;
- le déclenchement de la phase de mutation immobilière

L'aménageur reste toutefois responsable de tout dommage ou dégradation causés par les chantiers de construction de la ZAC ou de tout autre ouvrage dont il a encore la garde.

L'aménageur reste également responsable de tout dommage causé à un tiers résultant du défaut d'achèvement des ouvrages ou de réserves y afférent.

Fait à NANTES en double exemplaire le

.....
NANTES METROPOLE

SPLA (intitulé exact à préciser)

ANNEXE 3 – PROTOCOLE TYPE DE REMISE D'OUVRAGE (suite)

PROCES VERBAL DE TRANSFERT D'OUVRAGE (modèle à adapter)



**REMISE DES OUVRAGES
PROCES VERBAL
DECISION**

PV n°

Designation de l'opération	
Ouvrages remis	
Maitre d'ouvrage	
Maitre d'œuvre	
Exploitant	
Service propriétaire du patrimoine	

OPERATIONS PREALABLES A LA REMISE D'OUVRAGES

Visite des ouvrages effectuée le :

Étaient conviés :

Le Maître d'ouvrage	<input type="checkbox"/>	Représenté par	
Le Maître d'œuvre	<input type="checkbox"/>	Représenté par	
L'exploitant	<input type="checkbox"/>	Représenté par	
Le service propriétaire du patrimoine	<input type="checkbox"/>	Représenté par	

Le dossier technique nécessaire à l'exploitation technique, administrative et juridique des ouvrages remis constitué des pièces énumérées à l'annexe n°1 du présent Procès Verbal :

n'a pas été remis

a été remis sous une forme provisoire permettant cependant la gestion des ouvrages. Le dossier devra être remis sous une forme définitive dans un délai de deux mois pour le :

a été remis sous sa forme définitive à M. / Service propriétaire en date du

DECISION

La remise des ouvrages est prononcée avec effet à la date du :

sans réserve

avec réserve

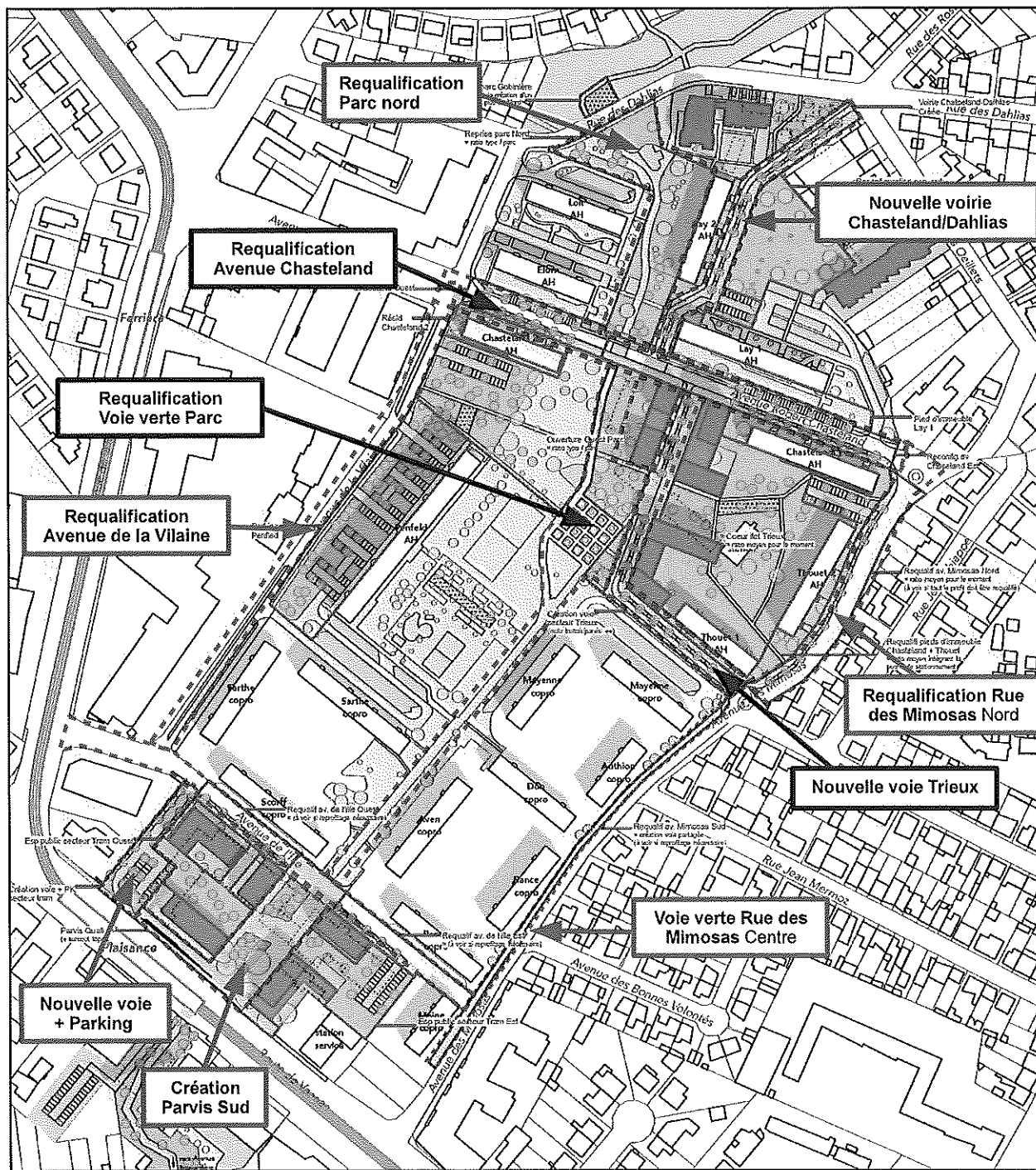
La remise des ouvrages est repoussée à une date ultérieure pour rendre les ouvrages conformes au cahier des charges lui définissant.

Date limite de mise en conformité :

Le Maître d'Ouvrage	L'exploitant	Le service propriétaire du patrimoine	L'élu responsable
Date :	Date :	Date :	Date :

ANNEXE N° 4 : PROGRAMME DES ESPACES PUBLICS METROPOLITAINS

(base plan-guide 2019 – à actualiser selon études)



- Engagement prévisionnel 2022-2026
- Engagement prévisionnel 2027-2032