

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 juin a été annulé et de nouveau convoqué, le 29 juin à 8h. Le 29 juin à 8h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 25 juin 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Daumin	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	A
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Vilain	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Abs.		
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Chiesa	C
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs.		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		C
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P ⁽²⁾		A
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	M. Sac	P
L'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Repr ⁽¹⁾	M. Jeanbrun	P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Kennedy	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Repr.	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs.		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	Mme Veyrunes	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs.		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr. ⁽¹⁾	M. Beneteau	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs.		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Vidal	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr.	Mme Afflatet	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs.		

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr ⁽¹⁾	M. Mehlhorn	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs.		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		A
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	Mme Sourd	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr. ⁽¹⁾	M. Lipietz	C
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P ⁽¹⁾		C
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Abs.		
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr ⁽¹⁾	Mme Achtergaele	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs.		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs.		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Atlan	
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs.		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Abs.		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Abs.		
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		A
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs.		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Abs.		
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Repr ⁽²⁾	M. Daudet	A
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	P		P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs.		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	P ⁽³⁾		P

(1) A partir de 1431

(2) à partir de 1484

(3) à partir de 1527

Secrétaire de Séance : Monsieur Rémi Chicot

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1428 à 1430	25	50	17	42
1431 à 1483	30	40	22	52
1484 à 1526	31	38	23	54
1527 à 1548	32	37	23	55

Exposé des motifs

1. Contexte

Cette concession a pour objet de confier au concessionnaire désigné la réalisation d'une opération d'aménagement dans le cadre de la Zone d'Aménagement concerté (ZAC) « entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses.

Cette opération s'inscrit dans une volonté de restructuration et de rénovation de ce secteur excentré de la commune, retenu en 2014 au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). Elle concrétise l'évolution programmatique du projet de la ZAC « entrée de ville – Paul Hochart » dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses du 22 juin 2006 et qui faisait l'objet d'une précédente concession devenue caduque et clôturée par une délibération du Conseil municipal du 28 juin 2018.

Parallèlement à cette procédure de désignation d'un nouveau concessionnaire, la ZAC « Entrée de ville-Paul Hochart » a fait l'objet d'une procédure de modification pour prendre en compte ces changements programmatiques.

D'une superficie d'environ 3,15 hectares, elle est située à l'extrémité Est de la commune de L'Haÿ-les-Roses, dans l'espace compris entre la RD 7, la rue Paul Hochart et la coulée verte qui forme la limite avec la ville de Villejuif.

La concession a pour objectif de :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration.
- Créer un nouveau groupe scolaire d'une vingtaine de classes et son équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Désenclaver et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7 mais aussi grâce à de nouvelles voies internes capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité.
- Apporter une mixité urbaine et sociale par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles et par la relocalisation du foyer Coallia présent sur le site.
- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7.

Par délibération n° 2018-02-13-907 du 13 février 2018, le Conseil territorial de l'EPT a lancé la procédure de consultation pour désigner un aménageur en charge de la réalisation de la ZAC Entrée de ville – Paul Hochart.

Par délibération n°2018-06-26_1080 du 26 juin 2018, le Conseil territorial de l'EPT a créé la commission chargée d'émettre un avis dans le cadre de l'attribution de la concession d'aménagement, désignant également le Président comme personne habilitée à engager les négociations, à signer le traité de concession d'aménagement, à recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure et à proposer le choix du concessionnaire au Conseil territorial.

Par délibération n°2018-09-25_1166 du 25 septembre 2018, le Conseil territorial de l'EPT a désigné M. Clément Decrouy, Vice-président de la commission, comme personne habilitée à conduire la négociation et à signer le traité de concession.

2. Objet du présent rapport

Le présent rapport a pour objet :

- De rendre compte du déroulement de la procédure de consultation qui a été mise en œuvre en application des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
- De présenter les motifs du choix du candidat retenu au terme des négociations,
- D'exposer l'économie générale de la concession d'aménagement.

3. Procédure

La présente consultation a été engagée conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, à l'Ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, et au Décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession.

Pour mémoire, le montant total des produits de l'opération d'aménagement étant supérieur au seuil européen et l'EPT, après avis de la Ville, ayant fait le choix d'une concession « à risques » pour l'aménageur, c'est-à-dire dans laquelle elle ne participe pas à l'équilibre de l'opération, la procédure décrite notamment aux articles R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme s'applique.

De plus, conformément à l'article R. 300-9 du code précité, le Conseil territorial a désigné :

- En son sein les membres composant la commission d'aménagement chargée d'émettre un ou des avis sur les propositions reçues ;
- Monsieur Clément Decrouy en qualité de personne habilitée à engager les discussions mentionnées à l'article R.300-8 du même code et à signer la convention.

La procédure s'est déroulée selon le calendrier suivant :

Consultation : juin 2018 > juin 2019

29 juin 2018 : publication de l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC)

27 juillet 2018 : date limite de remise des candidatures

Cinq sociétés se sont déclarées candidates pour la concession du secteur Paul Hochart :

- Sadev 94
- Valophis Habitat
- Eiffage Aménagement
- Grand Paris Aménagement
- Citallios

31 août 2018 : réunion de la commission d'aménagement

2 octobre 2018 : date d'envoi du dossier de consultation aux 4 candidats

7 décembre 2018 : date limite de réception des offres

A l'issue de l'ouverture des plis qui s'est tenue le 08 décembre 2018, quatre sociétés se sont déclarées candidates pour la concession du secteur Paul Hochart :

- Grand Paris Aménagement
- Citallios
- SADEV 94
- Eiffage Aménagement

Conformément à l'article 11.1 du RC, et après avis de la commission d'aménagement du 6 février 2019, l'autorité habilitée à négocier a décidé de retenir les 3 soumissionnaires suivants pour négocier :

- Grand Paris Aménagement
- SADEV 94
- Eiffage Aménagement

Négociations : février 2019 à mai 2019

Les réunions de négociation relatives aux 1ères offres ont eu lieu respectivement :

- SADEV 94 le 21 février 2019 à 8h30
- EIFFAGE AMENAGEMENT le 21 février 2019 à 11h
- GRAND PARIS AMENAGEMENT le 21 février 2019 à 14h

A la suite de ces réunions de négociation, chacun des soumissionnaires a été invité à présenter une nouvelle offre améliorée. Ces nouvelles offres ont été remises le 22 mars 2019.

A la suite de la réception de ces offres, chacun des soumissionnaires a été invité à présenter une nouvelle offre améliorée, après un échange de questions / réponses entre l'EPT et les soumissionnaires. Ces nouvelles offres ont été remises le 29 avril.

A la suite d'un nouvel échange de questions / réponses entre l'EPT et les soumissionnaires, chacun des soumissionnaires a été invité à présenter sa meilleure offre. Ces nouvelles offres ont été remises le 17 mai 2019.

Ces offres ont ensuite été analysées, notées et classées, conformément aux critères de notation des offres qui avaient été fixés par le règlement de consultation.

A l'issue de ce classement, l'offre la mieux classée est retenue, conformément à l'article 26 du décret n°2016-86. Il appartient ensuite au Conseil Territorial de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission, en application de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme.

Après analyse, notation et classement des offres finales au regard des critères de jugement des offres ci-après, Monsieur Clément Decrouy a choisi d'engager le travail de mise au point du traité de concession avec le candidat pressenti, à savoir EIFFAGE AMENAGEMENT.

Mise au point du traité de concession : mai 2019

Commission d'aménagement : 29 mai 2019

Commission Développement de la ville : 3 juin 2019 (avis favorable)

4. Critères de jugement des offres

Conformément au règlement de consultation, les offres sont jugées à l'aune des critères suivants énoncés par ordre décroissant d'importance :

1. Résultat, cohérence et pertinence du bilan financier.
2. Aptitude à conduire l'opération dans les délais définis par l'EPT et la ville de L'Hay-les-Roses.
3. Cohérence de la proposition du soumissionnaire avec le programme du cahier des charges.
4. Moyens de communication et de concertation mis en œuvre.

5. Synthèse de l'analyse des offres

Il ressort de l'analyse des offres finales déposées par les trois soumissionnaires qu'EIFFAGE AMENAGEMENT propose une meilleure offre pour les motifs suivants :

Critères	Éléments justificatifs du choix du candidats
<p>Critère n°1</p> <p>Résultat, cohérence et pertinence du bilan financier.</p> <p>Ce critère est apprécié au regard (<u>par ordre décroissant d'importance</u>) :</p> <p>1.1. Des modalités d'équilibre financier de l'opération selon les éléments suivants (<u>sans</u> ordre de priorité)</p> <p>1.1.1. Le montant de la participation aux équipements publics (tous équipements publics confondus) demandé par le soumissionnaire ;</p> <p>1.1.2. Le montant des équipements publics (tous équipements publics confondus) ;</p> <p>1.1.3. Le montant de valorisation des charges foncières ;</p> <p>1.1.4. La proposition de phasage du versement de la participation aux équipements publics (tous équipements publics confondus) sur la durée de la concession ;</p>	<p>Le bilan financier proposé par Eiffage Aménagement correspond parfaitement aux attentes de l'EPT et de la ville tant au regard du résultat que de sa cohérence et sa pertinence compte tenu de l'opération.</p> <p>Eiffage Aménagement propose un montant de participation aux équipements publics de 7 000 000 €HT qui correspond aux projections de l'EPT et de la ville.</p> <p>Cette participation est très avantageuse et correspond parfaitement aux attentes de la ville. Le montant des équipements publics est de 26 120 000 €HT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 800 000 €HT pour les travaux d'infrastructures - 20 204 000 €HT pour les travaux de superstructures <p>Il correspond là aussi aux attentes de l'EPT et de la ville.</p> <p>Eiffage Aménagement propose une très bonne valorisation des charges foncières qui s'élève à 54 676 340 €HT.</p> <p>La proposition d'échéancier de versement qui s'étale sur 3 années et se conclut la 4^{ème} année est satisfaisante.</p> <p>La rémunération de l'aménageur représente 6,7% du total des dépenses et est à ce titre satisfaisant.</p>

<p>1.2. Des deux éléments suivants (sans ordre de priorité)</p> <p><i>1.2.1. Du niveau de rémunération de l'aménageur ;</i></p> <p><i>1.2.2. De la clé de répartition (entre l'aménageur et le concédant) proposée dans le cas d'un solde positif du bilan ainsi que la clé de la répartition entre le promoteur et le concédant ;</i></p> <p>1.3. Des trois derniers éléments suivants (sans ordre de priorité)</p> <p><i>1.3.1. De la clarté des explications apportées sur les hypothèses prises dans l'élaboration du bilan prévisionnel, notamment au regard du déroulement de l'opération ;</i></p> <p><i>1.3.2. De la cohérence du bilan financier avec la programmation du projet ;</i></p> <p><i>1.3.3. De la sincérité du bilan financier au regard de la prise de risque qu'accepte de prendre le concessionnaire.</i></p>	<p>Eiffage Aménagement s'est engagé à reverser, à la fin de l'opération, une partie de l'éventuel solde positif de celle-ci à hauteur de 25%.</p> <p>La clarté des explications apportées sur les hypothèses prises dans l'élaboration du bilan prévisionnel est satisfaisante.</p> <p>Le bilan financier est en cohérence avec la programmation du projet.</p> <p>Eiffage Aménagement s'est engagé à insérer dans certaines cessions aux promoteurs (accession à la propriété) une clause de retour à meilleure fortune. Le concessionnaire s'engage à reverser 75% du boni au concédant au-delà d'un prix de vente de 4900€HT/m² parking compris.</p> <p>Enfin, il est rappelé que la concession est conclue aux frais et risques d'Eiffage Aménagement de sorte qu'il en assumera les éventuelles pertes excepté pour les frais de dépollution au-delà d'un montant de 600 K€ et après avoir utilisé les lignes marges et aléas, le prix du foncier au-delà d'un seuil de 29,5 M€ et si le montant des subventions publiques escomptées d'avèrent inférieur à 3,3M€.</p>
<p>Critère n°2</p> <p>Aptitude à conduire l'opération dans les délais définis par l'EPT et la ville de L'Haÿ-les-Roses.</p> <p>Ce critère est notamment apprécié au regard :</p> <p>2.1. Du planning prévisionnel de l'opération comprenant un échéancier des acquisitions foncières et des réalisations (équipements publics, logements, etc.) et une proposition de phasage de l'ensemble des phases (type MS project).</p> <p>2.2. D'un chronogramme présentant le nombre de jours/profil mobilisé pour chaque phase de l'opération et par mois</p> <p>2.3. De la cohérence et de la composition de l'équipe pluridisciplinaire proposée au regard des enjeux attendus et de la technicité requise pour la réalisation de cette opération</p>	<p>Eiffage Aménagement a répondu aux exigences du cahier des charges en matière de respect des échéances notamment en ce qui concerne la livraison du Groupe scolaire pour la rentrée scolaire de septembre 2022 et pour le rachat des terrains ville avant le 31 décembre 2019. La stratégie de phasage est cohérente et répond aux attentes de la ville.</p> <p>Eiffage Aménagement présente un chronogramme satisfaisant au regard du contenu et du déroulé de l'opération.</p> <p>Eiffage Aménagement mobilise une équipe expérimentée et correctement dimensionnée pour mener à bien l'ensemble des missions.</p>

<p>Critère n°3</p> <p>Cohérence de la proposition du soumissionnaire avec le programme du cahier des charges.</p> <p>La cohérence de la proposition du soumissionnaire avec les objectifs du programme précisés au cahier des charges est appréciée au regard (<u>par ordre décroissant d'importance</u>) :</p> <p>3.1. Du mémoire technique détaillant la programmation générale de l'opération et notamment des « logements » en vue de répondre aux attentes du cahier des charges</p> <p>3.2. D'une note proposant un parti pris architectural et paysager cohérent avec les attentes du cahier des charges</p> <p>3.3. Des engagements du soumissionnaire à s'inscrire dans une démarche de développement durable (éco-quartier, chantier propre, etc.) ;</p> <p>3.4. Des engagements du soumissionnaire à s'inscrire dans une démarche de développement des innovations et de ville intelligente</p>	<p>Eiffage Aménagement propose une programmation cohérente de logements qui poursuit l'objectif de favoriser le parcours résidentiel des L'Haÿssiens en proposant une part de logements intermédiaires.</p> <p>La typologie des logements respecte les exigences du cahier des charges en termes de répartition entre les petits et les grands logements.</p> <p>Eiffage Aménagement a la volonté de promouvoir une architecture soignée et élégante passant par un travail approfondi sur le choix des matériaux, la pérennité des ouvrages et l'ordonnancement des façades.</p> <p>Un travail qualitatif est fait sur les espaces extérieurs notamment sur les espaces verts et les espaces piétons.</p> <p>L'accent est mis sur le respect des enjeux du développement durable. Un BET Environnement et un AMO Développement Durable accompagneront l'aménageur dans la réalisation de ces enjeux. Eiffage Aménagement veut répondre à trois ambitions principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'insertion sociale et locale 'accès à l'emploi et à la formation des habitants notamment - Des espaces publics et des bâtiments performants (limitation de l'emprise au sol, logements multi-orientés, respect de la RE 2020) - Le bien être des habitants (confort acoustique, confort d'hiver et d'été, gestion du chantier <p>Eiffage Aménagement a répondu favorablement aux enjeux de la ville intelligente pour mettre un certains nombres d'innovations au service de l'environnement, de l'habitat et des nouvelles pratiques de la ville.</p>
<p>Critère n°4</p> <p>Moyens de communication et de concertation mis en œuvre.</p> <p>Ce critère est apprécié au regard des propositions formulées par le soumissionnaire sur les moyens qu'il se propose de mettre en place tout au long de la concession pour promouvoir le projet et communiquer sur l'impact du chantier (<u>par ordre décroissant d'importance</u>) :</p> <p>4.1. Support de communication et de concertation</p> <p>4.2. Actions visant à minimiser l'impact du chantier (habillage des palissades, signalétique, ...)</p> <p>4.3. Moyens mis en œuvre pour assurer la commercialisation des biens</p>	<p>Eiffage Aménagement a su cerner l'enjeu de la communication et de la concertation en mobilisant les services d'une agence de communication qui accompagnera l'EPT et la ville dans la mise en œuvre des dispositifs de concertation.</p> <p>Eiffage Aménagement a su mettre l'accent sur la co-activité entre l'école, une fois livrée, et le chantier pour minimiser au maximum les impacts de ce dernier sur la vie scolaire.</p>

En conclusion, en application des critères devant déterminer la décision de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention quant au choix de l'aménageur à soumettre au Conseil municipal puis au Conseil territorial, l'offre de la société EIFFAGE AMENAGEMENT est apparue la plus avantageuse.

6. Economie générale du contrat

Titulaire du contrat

Le titulaire est la société EIFFAGE AMENAGEMENT.

Missions de l'Aménageur

EIFFAGE AMENAGEMENT aura pour missions :

- a) **Le rachat à l'amiable**, le cas échéant auprès de la Ville de l'Haÿ-les-Roses, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés, et nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, ou, après accord de la Ville, non compris dans le périmètre de la ZAC mais nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que la gestion des biens acquis ;
- b) **De procéder aux études** nécessaires à la mise en œuvre du projet, qu'il s'agisse des études rendues nécessaires pour la conduite des procédures réglementaires auxquelles le projet sera soumis, ou des études préalables à la réalisation des travaux et aménagements dont notamment ;
- c) **De démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement :
 - Réalisation des opérations courantes préalables à toute démolition (contact des gestionnaires, concessionnaires, etc.)
 - Démolition des bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) **D'aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération, à savoir notamment :
 - Créer des espaces publics contribuant au développement de la trame viaire au sein du nouveau quartier, notamment :
 - Une place publique à l'angle de la RD 7 et de la rue Paul Hochart ;
 - Une nouvelle voie Est-Ouest, dans le prolongement de la rue Gustave charpentier jusqu'au débouché sur la RD 7 ;
 - Une voie perpendiculaire orientée Nord-Sud rejoignant la rue Paul Hochart.
 - Aménager une coulée verte ;
 - Réaliser les VRD nécessaires aux nouvelles constructions et aménagements ;
 - Concevoir, construire et aménager, sous la forme d'une procédure de conception-réalisation : un groupe scolaire de 25 classes d'environ 8 410 m² conformément au préprogramme figurant en annexe ainsi qu'un équipement sportif d'environ 1 000 m² conformément au préprogramme figurant en annexe ;
 - Concevoir et réaliser la démolition/reconstruction du foyer Coallia, en prévoyant une opération tiroir ;
- e) **de procéder** dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R.300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme et après avis du Concédant conformément à l'article 14 des présentes, à la constitution des équipes pluridisciplinaires en vue de la conception et la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure dont il a la maîtrise d'ouvrage, de l'établissement et du contrôle du respect des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) et de leurs annexes architecturales et environnementales, du suivi des permis de construire des opérateurs immobiliers et du bon déroulement des différents chantiers ;
- f) **De commercialiser** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer aux divers utilisateurs agréés par l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre ;
- g) **D'assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération ;
- h) **De négocier** les conventions de participations qui seront conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis le terrain de l'Aménageur en application de l'article L 311.4 du code de l'urbanisme ;
- i) **De négocier** et conclure les conventions d'associations en application de l'article L 311.5 du code de l'urbanisme ;
- j) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de l'EPT et de la Ville de l'Haÿ-les-Roses sur les conditions de déroulement de l'opération.

Durée du contrat

La durée de la concession est fixée à 8 ans à compter de la notification du contrat. Elle ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

Equilibre financier du contrat et rémunération de l'Aménageur

L'Aménageur assure à ses risques et périls le financement et la réalisation de l'opération. Il se rémunère sur l'opération d'aménagement et le résultat de celle-ci dans les conditions prévues à l'annexe A du traité de concession.

L'Aménageur supporte seul les charges liées à la réalisation de l'opération d'aménagement. Celles-ci sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

Si le solde d'exploitation est positif, l'Aménageur en reverse 25% au Concédant.

Il n'est pas prévu de participation du Concédant à l'équilibre de l'opération. De même, le Concédant ne fera aucune avance de trésorerie et n'accordera aucune garantie d'emprunt à l'aménageur.

Conformément à l'article L. 311.4 du code de l'urbanisme, il n'est mis à la charge de l'Aménageur que le coût des équipements publics figurant en annexes G du traité de concession.

Enfin, s'agissant des subventions, il est prévu que toute subvention nouvelle obtenue sera intégralement affectée au bilan de l'opération.

La gouvernance et le suivi de la réalisation de l'opération

Afin de mener l'opération en étroite partenariat avec le Concédant, il est constitué entre celui-ci, l'Aménageur et la ville de l'Haÿ-les-Roses, un comité décisionnel, un comité stratégique, un comité de pilotage opérationnel ainsi que des comités techniques opérationnels et thématiques (urbain et architectural, technique...).

Le comité décisionnel, présidé par Monsieur le Maire de l'Haÿ-les-Roses, en tant que représentant de l'EPT, est une instance décisionnelle et stratégique. Il a vocation à valider les grandes orientations de l'opération sur les bases proposées par le comité stratégique.

Le comité stratégique est constitué de représentants du Concédant, de la ville de l'Haÿ-les-Roses et de l'Aménageur et des experts nécessaires à l'éclairage des sujets traités. Il a notamment vocation à préparer les dossiers présentés en comité décisionnel.

Acquisition du foncier par l'Aménageur

L'Aménageur procédera à l'acquisition des parcelles et immeubles situées dans le périmètre de l'opération. A ce titre, le concessionnaire aura en charge d'acquérir auprès de la commune de l'Haÿ-les-Roses les terrains portés par cette dernière pour un montant de 14 598 049,48 euros H.T. à minima.

Réalisation et échéancier prévisionnel

Le calendrier de réalisation devra respecter différents objectifs. En premier lieu, ce calendrier devra tenir compte du développement du quartier de la gare qui sera livrée en 2024 sur le quartier Lallier et qui induit la reconstitution d'un équipement scolaire et son équipement sportif et de logements sociaux nécessaires à la population actuelle et future. De même, le planning devra être cohérent avec le calendrier NPNRU décrit dans le protocole de préfiguration.

Ces objectifs se traduisent a minima par une nécessité de :

- Acquérir les parcelles appartenant à la ville au plus tard pour le 31 décembre 2019 ;
- Engager une procédure de conception-réalisation des équipements publics dès la signature du traité de concession.
- Acquérir la parcelle L 71, correspondant à une partie de l'assiette foncière des futurs équipements publics, pour le 1er trimestre 2020 au plus tard ;
- Réceptionner l'équipement scolaire et son équipement sportif pour la fin du 2ème trimestre 2022 pour une mise en fonction pour la rentrée scolaire 2022/2023 ;
- Achever les travaux de l'intégralité des espaces publics au 1er trimestre 2027.

Maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération et prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

L'article 21-4-1-2 du traité de concession a pour objet de fixer la part mise à la charge de la Ville de l'Haÿ-les-Roses pour les équipements publics, dont la gestion est communale, à réaliser dans le cadre du présent contrat, en l'occurrence 7 000 000€HT.

L'Aménageur est tenu d'associer étroitement le concédant et la Ville de l'Haÿ-les-Roses (notamment voix délibérative) au choix de :

- L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération, constituée d'un urbaniste, d'un paysagiste, d'un bureau d'études VRD et développement durable.
- La maîtrise d'œuvre pour les équipements publics de superstructures.

Commercialisation

Les terrains et immeubles bâtis, acquis par l'Aménageur feront l'objet de cessions au profit de personnes physiques ou morales.

Pour chaque cession, il organisera une consultation visant à assurer la qualité architecturale et environnementale du programme. La Ville de l'Haÿ-les-Roses sera étroitement associée à cette consultation.

L'aménageur s'assurera du respect par les promoteurs des différentes prescriptions résultant des cahiers des charges, de la qualité des produits et du niveau des prestations proposées, de leur engagement sur une démarche environnementale.

En outre, dans le cadre de la programmation de logements sociaux, l'Aménageur s'est engagé à réserver un minimum de 100 logements à la société Immobilière 3F conformément aux engagements pris par la Ville de l'Haÿ-les-Roses dans le cadre du protocole de préfiguration de l'opération NPNRU.

Par ailleurs, le concessionnaire s'engage à ne pas céder plus de 50% des droits à construire destinés aux logements en accession à EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE ou à toutes sociétés dans le capital desquelles la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE ou toute société filiale d'EIFFAGE CONSTRUCTION détiendra une participation de 50% minimum, sans l'accord préalable et écrit de la Ville et de l'EPT.

Enfin, l'Aménageur s'engage à insérer dans chacune des promesses de vente à conclure pour l'opération, une clause de retour à meilleure fortune dont les conditions sont précisées à l'article 27.5 du traité de concession. 75% des sommes issues de la mise en œuvre de cette clause est reversée au Concédant par l'Aménageur.

Informations du Concédant et compte-rendu financier annuel

L'Aménageur adresse chaque année et ce dès la première année au Concédant, un compte rendu financier et comptable accompagné d'un rapport d'activité annuel qui sera soumis au conseil territorial.

Pénalités

Des pénalités sont prévues dans le traité de concession lorsque l'Aménageur ne produit pas dans les délais impartis les comptes-rendus ni les attestations d'assurance ou lorsqu'il commet une faute ou une mauvaise exécution du traité de concession.

Dans ce cas, le Concédant pourra soit lui appliquer une pénalité de 500 € par jour de retard à compter de l'expiration d'une mise en demeure qui ne saurait être inférieure à 15 jours, soit demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Clauses de réexamen des conditions de la concession

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, la présente concession et les conditions de financement de l'opération sont soumises à réexamen, dans les cas suivants, qui sont courantes et adaptées à l'opération :

- Si le programme des constructions et/ou le programme des équipements publics est modifié en importance ou en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention ;
- Si le périmètre fixé à l'Annexe 1 du Cahier des Charges est modifié par le Concédant, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention ;
- Si le planning de réalisation est modifié à la demande du Concédant, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention ;
- En cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention appréciée au travers du Bilan prévisionnel actualisé ;

- En cas d'évènement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le programme des équipements publics et/ou le programme des constructions et/ou son bilan financier prévisionnel actualisé ;
- En cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la convention, liées par exemple au coût de mise en état des sols notamment liée à la dépollution, au coût du désamiantage des bâtiments, ou aux frais liés à des diagnostics ou découvertes archéologiques ;
- En cas de contreparties foncières cédées à Action Logement dans le cadre du conventionnement NPNRU (cf. Arrêté du 4 juillet 2018 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain / TITRE III L'OCTROI DES AIDES DE L'AGENCE / Partie 6. Les contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité) qui sont supérieures ou inférieures à 10% de la surface de plancher totale programmée dans la concession.

Fin du contrat

La fin du contrat peut intervenir en raison :

- D'une résiliation pour motif d'intérêt général ;
- Pour faute de l'Aménageur ;
- De la fin normale du contrat.

7. Conclusions

Au terme des négociations, il apparaît que l'offre du candidat EIFFAGE AMENAGEMENT répond de manière plus satisfaisante que celles proposées par les autres candidats au regard des critères de choix retenus et annoncés par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de l'Haÿ-les-Roses.

Le traité de concession et ses annexes, dont les principales caractéristiques ont été décrites ci-dessus, sont annexés à la présente délibération.

Considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 18 juin 2019, et pour les motifs précédemment exposés, il vous est proposé :

- D'approuver le choix du candidat EIFFAGE AMENAGEMENT en qualité d'aménageur de la ZAC « entrée de ville – Paul Hochart »
- D'approuver le traité de concession et ses annexes,
- D'autoriser Monsieur le Président de l'EPT ou son représentant pour signer le traité de concession.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment L. 300-4 et L. 300-5 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R.300-1 à R.300-2 et R.300-4 à R. 300-9,

Vu l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;

Vu le décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession ;

Vu la délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 22 juin 2006 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Entrée de ville – Paul Hochart » ;

Vu la délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 15 mai 2008 approuvant le programme des équipements publics ;

Vu la délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 18 novembre 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » ;

Vu le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif signé le 22 novembre 2017 ;

Vu la délibération du Conseil territorial du 13 février 2018 définissant les objectifs poursuivis pour la reprogrammation de la ZAC « entrée de ville-Paul Hochart » et relative au lancement et à la définition des modalités de la concertation préalable sur l'aménagement de ce secteur ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 13 février 2018 approuvant le lancement de la procédure de mise en concurrence en vue de désigner un concessionnaire pour l'opération d'aménagement de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 juin 2018 approuvant le bilan de la concertation ;

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 juin 2018 et du 25 septembre 2018 relatives à la désignation des membres de la commission d'aménagement et désignation la personne habilitée à conduire la négociation et à signer le traité de concession ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 juin 2019 approuvant le bilan final de la concertation et de la participation du public au projet ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 juin 2019 approuvant la modification du dossier de création de la ZAC « entrée de ville – Paul Hochart »

Vu l'avis du Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses en date du 18 juin 2019 ;

Vu le traité de concession ci-annexé ainsi que ses annexes ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve le choix du candidat Eiffage Aménagement, Société par actions simplifiées, dont le siège social est situé au 11, place de l'Europe – 78 140 Vélizy-Villacoublay, en qualité d'aménageur de la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" située à l'Haÿ-les-Roses.
2. Approuve le traité de concession et ses annexes par lequel l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre concède à Eiffage Aménagement l'aménagement de la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" située à l'Haÿ-les-Roses.
3. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit traité de concession.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 46 – Contre : 4 – Abstentions : 5

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 juillet 2019 ayant été affichée le 05 juillet 2019



A Vitry-sur Seine, le 02 juillet 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Etablissement Public territorial
Grand Orly-Seine-Bièvre

Concession d'aménagement

Secteur Paul Hochart
Commune de L'Hay-les-Roses

PROJET DE TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis au représentant de l'État par L'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre,
le

Notifié par L'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre à la Société le

ENTRE

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, représenté par son Président en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil territorial en date du 26 juin 2018, transmise au préfet du département le ...,

Désignée ci-après par « l'EPT » ou « le Concédant »

D'une part,

ET

La société dénommée Eiffage Aménagement, société par actions simplifiée au capital de 75.000 euros ayant son siège social à Vélizy-Villacoublay (78 140), 11place de l'Europe

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [Versailles] sous le numéro 732 004 411,
Représentée par Monsieur Nicolas Gravit, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis sous seings privés le [...] par Monsieur Olivier GENIS,

Désignée ci-après par "l'Aménageur" ou « le Concessionnaire »

D'autre part

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	8
Article 1 - objet de la concession	8
Article 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS	9
2-1 – L'Etablissement Public Territorial Grand orly-seine-bievre	9
2-2 - L'Aménageur	9
ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR	10
ARTICLE 3 bis - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	13
Article 4 - Date d'effet et duree de la concession	14
Article 5 - Propriété des documents	14
Article 6 - Assurances	14
Article 7 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	15
7. 1. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	15
7. 2. MODIFICATIONS AFFECTANT LA SITUATION DU Concessionnaire	16
ARTICLE 8 - DOMICILIATION	18
Article 9 - GOUVERNANCE ET Suivi de la réalisation de l'opération	18
PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	20
CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES	20
ARTICLE 10 – MAITRISE FONCIERE ACTUELLE	20
ARTICLE 10. 1. – PROPRIETES MAITRISEES PAR LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES	20
ARTICLE 10.2. – PARCELLES DEVANT ETRE MAITRISEES DANS LE CADRE DE L'OPERATION	20
ARTICLE 11 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	21
11. 1. ACQUISITIONS AMIABLES	21
11. 2. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)	21
11. 3. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION	21
11. 4. MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR DANS LE CADRE DU DROIT DE DELAISSEMENT DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS SITUES DANS LA ZAC	22
11. 5. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES	22
11. 6. Gestion et acquisition des biens immobiliers de la ville	22
ARTICLE 12 – PROTECTION DES OCCUPANTS	24

CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT	24
Article 13 - PHASES de rEalisation et EchEancier prEvisionnel	24
14. 1. – ÉQUIPEMENTS CONCERNES	26
14-2 – CONCEPTION	26
14-3 – Modalités de passation des contrats et marchés par l'aménageur	26
Article 15 - Maîtrise d'ouvrage de l'EPT GOSB et de la Ville de L'Haÿ-les-Roses	27
ARTICLE 16 - Ouvrages devant être remis à l'EPT GOSB, à la Ville, aux concessionnaires et autres	27
16. 1. – CHANTIER	27
16. 2. – Opérations préalables à la réception (OPR) RECEPTION	28
16. 3. - ENTRETIEN DES OUVRAGES	28
16-4 - Mise à jour et récolement	29
16. 5. – REMISE D'OUVRAGE	29
16. 6. – ÉTABLISSEMENT D'UNE FICHE D'OUVRAGE POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.1615-11 DU CGCT	31
ARTICLE 16. 7. - EFFETS DE LA REMISE DES OUVRAGES	32
ARTICLE 17 - TRANSFERT DE PROPRIETE	32
ARTICLE 18 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVES	32
CHAPITRE III – COMMERCIALISATION	33
ARTICLE 19 – CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES TERRAINS	33
19. 1. - OBLIGATIONS GENERALES	33
19. 2. - COMMERCIALISATION	33
19. 3. – COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION, OU DE CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS	35
19. 4. – convention d'association	36
CHAPITRE IV – COORDINATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA CONCESSION DE CHAUFFAGE URBAIN	37
ARTICLE 20 – Obligation faite au concessionnaire	37
PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	38
Article 21 - FINANCEMENT DE L'OPERATION	38
21. 1. – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	38
21. 2. – PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS	38
21. 3. – FINANCEMENTS EXTERNES	39
21. 4. – PARTICIPATIONS FINANCIERES PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION	39
21. 5. – AVANCE(S) DE TRESORERIE	40
21. 6. – IMPUTATION DES FRAIS de fonctionnement	41
Article 22 - comptabilité - comptes-rendus annuels – PREVISIONS BUDGETAIRES	41
22. 1. – COMPTABILITE	41
22. 2. - COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL	41
22. 3. – DELAIS DE TRANSMISSION DES COMPTES-RENDUS ANNUELS	42
22. 4. – MISE A DISPOSITION DES ACTES ET INFORMATIONS IMPORTANTES	43
Article 23 - GARANTIE D'EMPRUNTS	43

PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES	44
Article 24 - GARANTIE APPORTEE PAR L'AMENAGEUR	44
ARTICLE 25 – PENALITES	44
PARTIE V – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	46
ARTICLE 26 – EXPIRATION DE LA CONCESSION	46
ARTICLE 27 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION	46
27. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION	46
27. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES	46
27-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS	47
27-4 - REVERSEMENT D'UNE PARTIE DU BONI DE l'Operation	48
ARTICLE 28 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	48
28. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES	48
28. 2. – SUBROGATION	49
ARTICLE 29 - RACHAT – DECHEANCE – RESILIATION	50
29. 1. - RESILIATION AVEC INDEMNITE - RACHAT DE LA CONCESSION	50
29. 2. - RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE)	51
Article 29-3 causes de resiliation anticipée	53
ARTICLE 30 – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE	53
ARTICLE 31 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS	54
ARTICLE 32 - FIN DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR	54
PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES	56
ARTICLE 33 – –Clause de reexamen	56
33. 1. – principes generaux d'evolution du contrat	56
33.2 – Reexamen des conditions de la concession	56
33.3. - Procédure de réEXAMEN	57
ANNEXES CONTRACTUELLES	59

PREAMBULE

L'aménagement du secteur Paul Hochart, sur le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses, s'inscrit dans une volonté de requalification de ce secteur situé à l'extrémité Est de la commune, éloigné des principaux équipements publics et perçu comme isolé du reste de la ville.

Le 22 novembre 2005, le conseil municipal de L'Haÿ-Les-Roses a décidé de lancer la concertation préalable à la création d'une ZAC sur un site de 4,4 hectares environ situé à l'Est de la Commune et compris entre le quartier Paul Hochart et la RN7.

Le dossier de réalisation de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » a été approuvé le 18 novembre 2008.

L'aménagement de la ZAC a été confié à la SADEV 94 par délibération du Conseil municipal du 22 juin 2006.

A ce jour, seule la première tranche de cette opération d'aménagement a été réalisée. Au regard de la conjoncture et de l'évolution des éléments programmatiques de la ZAC, mais également de l'arrivée à échéance de la concession passée avec la SADEV 94, il a été convenu entre la ville et la SADEV 94 que cette dernière n'était plus en mesure de réaliser le programme tel qu'il était prévu initialement, et un protocole de liquidation de la concession a été établi entre la Ville et la SADEV 94.

Par acte notarié en date du 4 décembre 2018 et conformément aux stipulations du protocole précité, la ville de l'Haÿ-les-Roses a acheté l'ensemble des biens immobiliers, préalablement acquis par la SADEV 94 dans le cadre de la concession.

Concomitamment, les secteurs Paul Hochart et Lebon sur Villejuif ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Il est alors apparu que le dossier de création de la ZAC telle qu'il a été approuvé en 2008 n'était plus adapté à la programmation arrêtée par la ville et l'EPT GOSB, et au programme des équipements publics.

La Ville et l'EPT ont ainsi décidé de procéder à la modification du dossier de création de la ZAC.

En conséquence, par délibérations du 8 février 2018 et du 13 février 2018, la Ville de l'Haÿ-les-Roses et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ont respectivement décidé du lancement de la concertation préalable à la nouvelle programmation de l'opération d'aménagement du secteur Paul Hochart, défini les modalités de la concertation et approuvé les objectifs poursuivis.

La Ville de l'Haÿ-les-Roses a émis un avis favorable sur le bilan de concertation, par une délibération du 17 mai 2018. L'EPT a également approuvé le bilan de la concertation, par une délibération du 26 juin 2018, puis par une nouvelle délibération en date du 25 juin 2019 pour intégrer l'étude d'impact.

Cette opération d'une superficie d'environ 31 500 m² est inscrite dans le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif.

Elle a notamment pour objectif de :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration.

- Créer un nouveau groupe scolaire de 25 classes et son équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Désenclaver et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7 mais aussi grâce à de nouvelles voies internes capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité.
- Apporter une mixité urbaine et sociale par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles et par la relocalisation du foyer Coallia présent sur le site.
- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7.

Le programme des aménagements s'articule en substance autour des thématiques suivantes :

- un programme d'aménagement d'espaces publics;
- un programme immobilier tourné vers la création de logements, l'implantation d'équipements publics, et d'un pôle de services et de commerces de proximité.

Par délibération du 13 février 2018, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre a décidé de lancer une procédure de consultation pour désigner le concessionnaire d'aménagement (l'Aménageur) en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur « Paul Hochart ».

L'Aménageur a ainsi été désigné au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence qui, en application des dispositions des articles L.300-4 et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, fait une large place à la négociation.

Il en résulte que l'Etablissement Public territorial (EPT) transfère à l'Aménageur, qui l'accepte, la charge partielle des études et concède la réalisation de l'opération d'aménagement dont le principe, le programme, et la délimitation ont été définis dans le dossier de consultation de la concession d'aménagement, transmis aux candidats dans le cadre de la procédure de choix du concessionnaire et de la proposition retenue à l'issue de cette procédure.

La présente concession d'aménagement, issue des discussions qui ont eu lieu au cours de la procédure de consultation, est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre, et de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

Suivant délibérations du Conseil municipal en date du [.....] et de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre en date du [.....], l'Aménageur a été désigné lauréat de la consultation et le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre a été autorisé à signer le traité de concession.

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

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION

En application de l'article L. 300-1 et suivants du Code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre, à la demande de la ville de l'Hay-les-Roses, concède à l'Aménageur, qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Entrée de ville / Paul Hochart », telle qu'elle est décrite dans la présente concession et ses annexes.

L'Aménageur réalisera, dans le cadre du présent traité de concession, l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces publics, d'équipements publics de superstructure, et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Les équipements publics dont la réalisation est confiée à l'Aménageur sont les suivants :

- Un groupe scolaire de 25 classes pour environ et à titre indicatif :
 - o 3 322 m² SDP pour l'école maternelle et primaire
 - o 833 m² SDP dédiés à la restauration
 - o 578 m² SDP dédié au périscolaire
 - o 3 631 m² de surface dédiée aux espaces extérieurs,
- Un équipement sportif d'environ 1.000 m² SDP,

Le tout conformément au programme des équipements publics présenté dans le cahier des charges de la consultation. Ces éléments programmatiques seront précisés dans le cadre de la réalisation du programme technique détaillé desdits équipements relevant uniquement de la compétence de la Ville, et dont les études ont été préalablement diligentées par cette dernière, et seront restituées avant lancement de la conception-réalisation.

Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de chacun des ouvrages qu'il s'agisse de la Ville, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales [le cas échéant].

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

2-1 – L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY-SEINE-BIEVRE

Conformément aux dispositions de la délibération du Conseil territorial en date du 18 décembre 2018 relative au transfert de la compétence aménagement, l'EPT est compétent pour conclure les concessions d'aménagement sur son territoire.

Pour l'exécution de la présente concession, M. le Président ou son représentant est la personne compétente pour représenter l'EPT et notamment, après consultation et avis conforme de la ville de l'Hay-les-Roses, pour donner l'accord de l'EPT sur les avant-projets et projets d'exécution, sur les attributaires des terrains conformément à l'article 19 des présentes et sur les remises d'ouvrages.

Le suivi et le contrôle de la réalisation de l'opération, objet de la présente concession, sont co-assurés par la direction générale adjointe du Développement territorial de l'EPT, et le Pôle de Développement Economique et Urbain de la Ville de L'Hay-les-Roses.

Toutes transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des stipulations de la présente convention doivent être exclusivement adressées à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et adressées en copie à la ville de l'Hay-les-Roses.

2-2 - L'AMENAGEUR

Pour l'exécution des missions confiées à l'Aménageur, celui-ci est représenté par Monsieur Nicolas GRAVIT qui est habilité à engager la responsabilité de l'Aménageur.

Toutes transmissions écrites doivent être exclusivement adressées à :

Monsieur Nicolas Gravit
11, place de l'Europe
CS 5070
78 140 Vélizy-Villacoublay

ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur a pour missions :

a) **le rachat à l'amiable, le cas échéant auprès de la Ville, des biens immobiliers** bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés, et nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, ou, après accord de l'EPT et de la Ville, non compris dans le périmètre de la ZAC mais nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que **la gestion des biens acquis** :

- Procéder en priorité à des négociations foncières préalables aux acquisitions. ;
- Assurer la gestion fine des acquisitions foncières pour maintenir dans un premier temps les activités en place et limiter les expropriations ;
- Si aucun accord amiable n'a pu être recueilli entre l'Aménageur et les propriétaires concernés, mettre en œuvre la procédure d'expropriation, après accord de la ville et de l'EPT.
- Prendre en charge et piloter l'enquête parcellaire et la phase judiciaire de l'expropriation ce qui comprend notamment l'établissement, aux frais de l'opération, de tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et des arrêtés de cessibilité ;
- Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, exercer le droit de préemption urbain ou le droit de préemption renforcé, dont il reçoit délégation, par le présent contrat, sur le périmètre de l'opération.

b) **de procéder aux études** nécessaires à la mise en œuvre du projet, qu'il s'agisse des études rendues nécessaires pour la conduite des procédures réglementaires auxquelles le projet sera soumis, ou des études préalables à la réalisation des travaux et aménagements dont notamment :

- Reprise des études AVP formalisées précédemment sous maîtrise d'ouvrage Ville de L'Haÿ-les-Roses ou EPT Grand-Orly Seine Bièvre et réalisation des études programmatiques, foncières et techniques permettant, en liaison avec les services de l'EPT et de la Ville, et sur les bases du dossier de création de la ZAC et compte tenu des études déjà réalisées, les élaborations éventuelles du dossier Loi sur l'eau, de tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et des arrêtés de cessibilité ;
- Constituer le dossier de réalisation de la ZAC et en assurer sa bonne exécution ;
- Réaliser des études préalables nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction (diagnostics des bâtiments, fouilles archéologiques, assainissement, études techniques de voirie, dépollution...);
- Réalisation du suivi et coordination des études de maîtrise d'œuvre urbaine nécessaires à la réalisation de l'opération, comprenant la coordination entre les concessionnaires, futurs gestionnaires des réseaux : compte tenu des études conduites antérieurement, l'Aménageur devra mener à bien les études de maîtrise d'œuvre PRO-DCE (+ mission VISA si EXE réalisés par les entreprises) afin de finaliser le projet d'aménagement ;
- Préparation et passation des contrats ou marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R 300-12 et R 300-13 du Code de l'urbanisme et après avis du Concédant conformément à l'article 14 des présentes ;

- Prise en charge du renforcement ou de l'extension des réseaux concessionnaire dont dépend le périmètre de la concession dans le secteur de la ZAC ;
- Réalisation de toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer à la Ville et à l'EPT avant tout engagement, toutes les modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- Soumettre le rendu final de chacune de ces étapes à l'agrément de la ville et de l'EPT, en préparant cet agrément en collaboration étroite avec les services de celle-ci et les différents partenaires concernés.

c) **de démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement :

- Réalisation des opérations courantes préalables à toute démolition (contact des gestionnaires, concessionnaires, etc.)
- Démolition des bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

d) **d'aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération, à savoir notamment :

- Aménagement des sols ;
 - Réalisation des équipements publics d'infrastructures propres à l'opération, destinés à être remis à la Ville ou à l'EPT, le cas échéant aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- Réalisation de l'ensemble des équipements publics de superstructure ;
- Coordination avec les concessionnaires, futurs gestionnaires des réseaux,
- Remise aux collectivités, après leur achèvement, des voiries, réseaux, emprises et équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire.

De façon générale, de réaliser tous les équipements concourant à l'opération d'aménagement et inhérents à son bon fonctionnement, intégrés au projet de programme des équipements publics précisé au cahier des charges de la présente concession, en conformité avec les modalités prévisionnelles de financement de l'opération figurant en **annexe A**.

e) **de procéder** dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R.300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme et en associant le Concédant conformément à l'article 14 des présentes, à la constitution des équipes pluridisciplinaires en vue de la conception et puis la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure dont il a la maîtrise d'ouvrage. Il est précisé que le groupe scolaire est réalisé selon une procédure de conception-réalisation.

- **de procéder** à l'établissement et au contrôle du respect des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) et de leurs annexes architecturales et environnementales, du suivi des permis de construire des opérateurs immobiliers et du bon déroulement des différents chantiers.

Les missions de maîtrise d'œuvre urbaine consisteront notamment en :

- L'élaboration des documents réglementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet et relevant de sa responsabilité, et l'élaboration des documents constituant le dossier de réalisation de la ZAC ;

- La réalisation des études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- Sur la base des besoins exprimés par le Concédant et par la Ville, ainsi que du futur programme issu du descriptif sommaire joint au dossier de consultation, la conception et le suivi d'exécution des équipements publics (infrastructure et superstructure) dont il a la maîtrise d'ouvrage ;
- Le suivi des permis de construire des opérateurs immobiliers et du bon déroulement des différents chantiers ;
- La participation à la concertation avec les habitants;
- La rédaction d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUPE) pour l'ensemble du projet ; la participation à la rédaction des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) intégrant notamment les obligations pour les opérateurs de se raccorder au réseau de chauffage urbain ;
- A travers la désignation d'un architecte coordonnateur présent sur la durée totale de réalisation de l'opération, le contrôle de la cohérence globale du projet, passant notamment par le respect des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) et de leurs annexes architecturales et environnementales et l'instauration d'un dialogue entre les différents intervenants sur la zone ;

f) **de commercialiser** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer aux divers utilisateurs agréés par l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre :

- Le cas échéant, consulter des promoteurs, constructeurs et opérateurs sociaux qui construiront sur la zone dans les conditions prévues à l'article 19 du présent Traité de concession ;
 - Commercialiser des biens immobiliers bâtis ou non bâtis ;
 - Concéder ou louer aux divers utilisateurs agréés par l'EPT ;
- Accompagner les promoteurs dans la mise en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;
- Mettre en œuvre toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ;
 - Préparer et signer tous les actes nécessaires à la commercialisation des lots ;
 - Imposer à tous les opérateurs de la zone de raccorder leur(s) bâtiment(s) au réseau de chauffage géothermie (par le biais des CCCT) ;

g) **d'assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- Passer les contrats ou marchés de travaux, d'études de prestations et de maîtrise d'œuvre dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R. 300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme et après avis du concédant ;
- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme 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 ;
- Etablir ou faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages et missions dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté ;
- Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation des zones, liées à la conduite de l'opération d'aménagement ;

- Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
- Mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires à la réalisation des travaux et équipements ;
- Retenir les moyens juridiques adaptés pour l'occupation d'ensemble immobilier recueillant diverses fonctions ;
- Assurer la remise des équipements aux services gestionnaires et permettre la clôture de l'opération par l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre.

h) **de négocier** les conventions de participations qui seront conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis le terrain de l'Aménageur en application de l'article L 311.4 du code de l'urbanisme.

i) **de négocier** et conclure les conventions d'associations en application de l'article L 311.5 du code de l'urbanisme

j) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de l'EPT et de la Ville sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 3 bis - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le Concedant s'engage pour sa part à :

- Mettre en œuvre l'ensemble des moyens dont il dispose, dans les limites de son rôle de Concedant, pour accompagner la réalisation de l'opération d'aménagement notamment en accomplissant tous les actes et formalités s'imposant à lui pour que soient instruites et délivrées les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Céder à l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire et s'assurer de la cession par la Ville au concessionnaire des terrains dont elle est propriétaire aux conditions prévues aux présentes, et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement telle que l'Aménageur l'a envisagée au jour de la signature du présent traité de concession ;
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures diverses nécessaires à la réalisation de l'opération lorsque ceux-ci sont complets et conformes aux prévisions des présentes ;
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant, après avis conforme de la ville de l'Hay-les-Roses, toute modification à apporter, le cas échéant, nécessaires en matière de PLU en vue de faire évoluer ce dernier pour permettre la réalisation de l'opération. Pour ce faire, l'Aménageur lui remettra tous les éléments utiles pour faire évoluer le PLU en vue de la réalisation de l'opération et l'assistera dans cette mission ;
- Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics visés au programme joint en **Annexe G** sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 16 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement. Pour ce faire, l'Aménageur lui remettra tous les éléments utiles pour l'obtention de cet accord et l'assistera dans cette mission (par exemple : participation aux réunions) ;

- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'Aménageur et sous réserve que le Concédant dispose de tous les éléments nécessaires pour ce faire (notamment au regard de ceux exigés à l'article 27.1 du présent Traité et devant être remis par l'Aménageur).

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Concédant la notifiera à l'Aménageur. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'Aménageur de cette notification.

La durée de la concession est fixée à [8 ans] à compter de sa date de notification du contrat.

Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération.

A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les mêmes conditions que celles de la présente concession d'aménagement, étant formellement et expressément précisé que le Concédant garde la faculté de refuser cette prorogation si le ou les retards sont dus aux seuls et uniques torts de l'Aménageur.

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

La présente convention ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviendront immédiatement la propriété de l'EPT et de la Ville, chacun pour ce qui le concerne, qui peut les utiliser pour les besoins de l'opération sous réserve des droits d'auteur qui leur seraient attachés.

Chacune des parties s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés au cours du présent traité par l'autre Parties, sauf en cas d'accord exprès de cette partie.

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES

D'une manière générale, l'Aménageur devra :

- Souscrire personnellement les assurances nécessaires pour couvrir intégralement les responsabilités nées de l'exécution de la concession d'aménagement ;
- Imposer et vérifier que tous les autres intervenants dans cette concession souscriront les assurances nécessaires à la couverture de ces responsabilités.

Il devra, à titre personnel, notamment souscrire :

- Une assurance responsabilité civile exploitation ;
- Une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant la totalité des activités qu'il choisira d'exercer personnellement dans la concession d'aménagement ;
- Une assurance responsabilité civile du fait des biens (notamment immeubles et terrains).

L'Aménageur communiquera à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, au plus tard dans le mois suivant la notification de la concession et par la suite au plus tard le 30 mars de chaque année, une copie des polices d'assurance souscrites.

Le Concessionnaire devra également veiller à ce que l'ensemble des intervenants, quelle que soit leur qualité, souscrivent :

- Les assurances habituellement souscrites dans leur domaine d'intervention et a minima une assurance couvrant leur responsabilité civile professionnelle ;
- Les assurances couvrant leur responsabilité décennale pour les entreprises qui en seront redevables.

ARTICLE 7 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente concession est conclue *intuitu personae*.

7. 1. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, sous quelque forme que ce soit, doit faire l'objet d'un agrément écrit et préalable du Concédant.

Par cession de la convention, on entend tout remplacement du Concessionnaire par un tiers à la convention en cours d'exécution.

Il en va ainsi de toute transmission de patrimoine ou de cession d'actifs (notamment par scission ou fusion) au profit d'un tiers

Toute cession totale ou partielle de la convention sera interdite, à moins d'un accord préalable exprès de l'EPT qui vérifiera notamment si le cessionnaire présente bien toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer les prestations objet de la convention conformément aux obligations contractuelles. Faute par l'Aménageur de se conformer à cette obligation, il encourt la résiliation de la concession d'aménagement, dans les conditions prévues par l'article 29-2 de la présente concession [résiliation sans indemnité].

L'EPT disposera, pour se prononcer, d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande d'agrément de cession, qui devra être formulée par le Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception et contenir toutes les justifications nécessaires. Le Concessionnaire ne pourra se prévaloir d'aucune acceptation tacite.

Un avenant de transfert signé conjointement par l'EPT, le nouveau et l'ancien concessionnaire, viendra matérialiser les conditions de cet accord, étant toutefois rappelé que la cession de la convention doit s'entendre de la reprise pure et simple, par le cessionnaire qui constitue son nouveau titulaire, de l'ensemble des droits et obligations résultant de la convention. La cession ne saurait donc être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels de la convention tels que la durée, les conditions financières ou la nature des prestations.

7. 2. MODIFICATIONS AFFECTANT LA SITUATION DU CONCESSIONNAIRE

La présente concession d'aménagement est consentie à l'Aménageur en considération de la composition actuelle de son capital social qui en fait une société contrôlée par EIFFAGE. L'Aménageur s'engage à procéder à l'information écrite et préalable de l'EPT dont l'accord est requis, par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce dès qu'il en aura connaissance, de la modification de la répartition de son capital social entraînant un changement de ce contrôle.

Pour les besoins de l'alinéa précédent, une entité sera réputée contrôler la société si elle détient directement ou indirectement au moins 30 % des actions de ladite société et au moins 30 % des droits de vote lors des assemblées d'actionnaires (ou son équivalent) de ladite société.

Un tel changement de contrôle réalisé sans en avoir informé l'EPT par écrit au préalable constitue un manquement grave de l'Aménageur pouvant donner lieu à la résiliation pour faute de la concession d'aménagement.

Les modifications suivantes affectant la situation du Concessionnaire sont également subordonnées à l'autorisation préalable de l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre :

- La forme juridique du Concessionnaire ;
- La répartition, le cas échéant, du capital social du Concessionnaire tel qu'il l'aura précisé dans son offre, si la modification envisagée :
 - Affecte 5% au moins du montant de son capital ou ;
 - Fait perdre à l'un des associés sa qualité d'associé majoritaire ou,
 - Érige un associé minoritaire en associé majoritaire ou,
 - Confère à un associé une minorité de blocage,

Toutefois, une telle autorisation concernant la modification de la répartition du capital social ne sera pas nécessaire dans l'hypothèse où les modifications interviendraient au profit d'une filiale détenue directement par le groupe EIFFAGE.

Saisie d'une demande du Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé réception, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître sa décision.

En l'absence de réponse de sa part dans ce délai, son autorisation doit être regardée comme acceptée.

La méconnaissance de ces dispositions entraîne de la faculté pour le Concédant de se prévaloir de la résiliation de la présente convention dans les conditions prévues à l'article 29.2 de la présente concession **[résiliation sans indemnité]**.

De la même façon, dans l'hypothèse où l'EPT estime que les garanties professionnelles apportées par le nouvel actionnariat sont insuffisantes, la présente concession pourra être résiliée de plein droit si bon semble à l'EPT, dans un délai de trois mois après réception du courrier informant la collectivité. La collectivité devra motiver en quoi les garanties professionnelles du nouvel actionnariat sont insuffisantes.

ARTICLE 8 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou par la Ville sous forme de subvention de participation à l'Aménageur en application de la présente concession d'aménagement seront versées au compte ouvert :

Etablissement bancaire : SOCIETE GENERALE AGENCE R.G ENTREPRISES

N° de compte : 00020065078

Clef RIB : 96

Code banque : 3003

Code guichet : 03764

Les sommes à régler par l'Aménageur à la Ville de L'Haÿ-les-Roses seront versées au comptable du Trésor.
Les sommes à régler par l'Aménageur à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre seront versées au comptable du Trésor.

L'Aménageur informera par lettre recommandée avec accusé de réception l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de toute modification de sa domiciliation bancaire.

ARTICLE 9 - GOUVERNANCE ET SUIVI DE LA REALISATION DE L'OPERATION

9.1. GOUVERNANCE ET SUIVI DE L'OPERATION

Afin d'assurer une information permanente de la ville et de l'EPT et des différents partenaires de l'opération, une méthodologie de travail collaboratif sera mise en œuvre avec :

A titre indicatif, il pourra être procédé de la manière suivante :

- a. Comité décisionnel tous les trimestres afin de prendre les décisions nécessaires aux choix stratégiques de l'opération. Ce comité sera composé du représentant du Concédant avec les services des Collectivités et de l'Aménageur.
- b. Comité stratégique afin de fixer les objectifs, valider les orientations, les phases clés de l'opération et contrôler le déroulement financier. Ce comité sera composé des représentants des élus, des services des Collectivités, de l'Aménageur et des promoteurs.
- c. Comité opérationnel afin de mettre en œuvre les actions nécessaires au bon déroulement de l'opération, garantir la cohérence et la coordination des différents intervenants. Ce comité sera composé des services de la Collectivité et de l'Aménageur

Par ailleurs, l'aménageur participera également aux réunions avec l'ANRU dans le cadre du pilotage du NPNRU Lebon – Lamartine / Hochart.

9.2 – EQUIPE PROJET

L'Aménageur a, pour son offre, présenté une équipe avec des personnes nommément désignées selon des fonctions données, en vue d'assurer la bonne exécution de la concession (**annexe E**).

Si l'une ou plusieurs de ces personnes ne sont plus en mesure de remplir leurs fonctions, l'Aménageur doit en aviser immédiatement le Concédant et prendre toutes les dispositions nécessaires pour que la bonne exécution des prestations ne s'en trouve pas compromise.

A ce titre, obligation lui est faite de désigner un remplaçant et d'en communiquer le nom et les titres au Concédant dans un délai de d'un mois à compter de la date d'envoi de l'avis dont il est fait mention à l'alinéa précédent.

PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES

ARTICLE 10 – MAITRISE FONCIERE ACTUELLE

L'opération s'étend sur environ 31 500 m² dont 30 799 m² de parcelles cadastrées, la superficie restante étant intégrée au domaine public (Chemin des bouteilles)

ARTICLE 10. 1. – PROPRIETES MAITRISEES PAR LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES

La Ville de L'HaÏ-les-Roses est propriétaire des terrains suivants du périmètre de l'opération, au jour de la signature de la présente concession :

Références cadastrales	superficie	Nature des terrains
L 89	2 622 m ²	Terrain nu à bâtir
L75	524 m ²	Terrain nu à bâtir
L73	1 000 m ²	Terrain nu à bâtir
L 57	4 782 m ²	Terrain nu à bâtir
L 40 et L 100	2 371 m ²	Terrain nu à bâtir
L 98	837 m ²	Terrain nu à bâtir
L 96	371 m ²	Terrain nu à bâtir
L 94	675 m ²	Terrain nu à bâtir
L 92	344 m ²	Terrain nu à bâtir
L 90	846 m ²	Terrain nu à bâtir
L 69	283 m ²	Terrain bâti (1 pavillon à démolir)
L 67	380 m ²	Terrain nu à bâtir
L 19	753 m ²	Terrain nu à bâtir
L 84	74 m ²	Terrain nu à bâtir
L139 et L134	197 m ²	Espace libre
total	15 862 m²	

L'ensemble de ces terrains a été cédé à la commune par SADEV94 pour un montant total de 14 598 049,48 euros H.T. Dans le cadre de la liquidation de la précédente concession Paul Hochart.

S'agissant des dépendances du domaine public, lesdits biens feront l'objet d'un déclassement et d'une désaffectation préalablement à leur acquisition si nécessaire.

ARTICLE 10.2. – PARCELLES DEVANT ETRE MAITRISEES DANS LE CADRE DE L'OPERATION

Références	superficie	propriétaire	Nature des terrains
-------------------	-------------------	---------------------	----------------------------

cadastrales			
L 13	235 m ²	Propriétaire privé	Habitation occupée
L 14	115 m ²	Propriétaire privé	Habitation occupée
L 15	180 m ²	Propriétaire privé	Habitation occupée
L 71	5 470 m ²	Propriétaire privé	Bureaux inoccupés
L 16	1 800 m ²	France Habitation	Terrain nu à bâtir
L 83	362 m ²	CD 94	Terrain nu à bâtir
L 85	77 m ²	CD 94	Terrain nu à bâtir
L 79	5 790 m ²	Coallia	Foyer travailleurs migrants
L 41	159 m ²	CD 94	Friche
L 42	159 m ²	CD 94	Friche
L 29	161 m ²	CD 94	Friche
L 28	429 m ²	CD 94	Friche
TOTAL	14 937 m²		

ARTICLE 11 – MODALITES D’ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession est exécutoire, l’Aménageur peut procéder prioritairement à l'amiable, ou par voie de préemption ou éventuellement par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, volumes ou droits immobiliers nécessaires à la réalisation de l’opération.

11. 1. ACQUISITIONS AMIABLES

L’Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération et nécessaires à sa mise en œuvre.

S’agissant des biens provenant de la Ville, les cessions interviendront après avis de France Domaine.

11. 2. DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE (DUP)

L’Aménageur sollicitera la déclaration d’utilité publique à son bénéfice.

L’Aménageur établit, aux frais de l’opération, tous les documents nécessaires à l’intervention du ou des actes déclaratifs d’utilité publique et des arrêtés de cessibilité.

La procédure d’expropriation sera utilisée dans les cas où aucun accord amiable ne pourra être trouvé.

11. 3. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l’urbanisme, l’EPT Grand-Orly Seine Bièvre délègue au Concessionnaire son droit de préemption urbain ainsi que, le cas échéant, son droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération.

L’Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du Code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire.

L'Aménageur doit notifier à la l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre une copie de chaque acte de préemption ou d'acquisition, en vue de son inscription sur le registre des préemptions.

11. 4. MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR DANS LE CADRE DU DROIT DE DELAISSEMENT DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS SITUES DANS LA ZAC

L'Aménageur s'engage auprès de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ou de la Ville à acquérir les immeubles bâtis ou non bâtis qui feraient l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans les conditions prévues à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme.

En cas d'accord amiable entre le propriétaire et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ou de la Ville, celle-ci s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ou de la Ville ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ou de la Ville les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par elle.

11. 5. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES

L'Aménageur présente le 30 mars de chaque année à la Collectivité les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation dans une partie spécifique du compte rendu financier annuel prévu à l'article 22 du présent traité.

De façon générale, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

11. 6. GESTION ET ACQUISITION DES BIENS IMMOBILIERS DE LA VILLE

Le Concessionnaire procède à l'acquisition et au règlement du prix des terrains propriétés de la Ville de L'Haÿ-les-Roses définis à l'article 10.1 des présentes au plus tard dans les 6 mois suivants la notification du contrat.

Dans le cas où la notification du contrat intervient après le 30 juin 2019, l'acquisition et le règlement du prix des terrains susmentionnés, interviennent au plus tard le 31 décembre 2019.

Ces terrains sont acquis au prix figurant dans le bilan prévisionnel de l'opération annexé aux présentes, soit quatorze millions cinq cent quatre-vingt-dix-huit mille quarante-neuf euros et quarante-huit centimes hors taxe (14 598 049,48 € H.T.), payables selon les modalités fixées ci-dessus qui doivent être reprises sur l'échéancier figurant à l'**annexe B** du présent traité. Ce prix s'entend pour un bien libre de toute location et occupation.

A ce montant, pourra s'ajouter l'éventuelle augmentation du montant des indemnités à verser au titre de l'expropriation de la parcelle L 90 dans l'hypothèse où la juridiction qui est actuellement saisie en réévaluerait le prix.

Le Concessionnaire assure la gestion des biens acquis auprès de la Ville de L'Haÿ-les-Roses dès le transfert de propriété selon les modalités décrites par l'**annexe F** des présentes.

ARTICLE 12 – PROTECTION DES OCCUPANTS

Lorsque pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert par voie d'expropriation des terrains et immeubles occupés, il assure en liaison avec la Ville (et notamment le service Habitat) les évictions ou le relogement et le transfert définitif ou provisoire de leurs éventuels occupants, dans les meilleures conditions de rapidité, conformément à la législation en vigueur, notamment les articles L. 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme et L. 423-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'Aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le transfert de propriété à son profit et leur démolition ou réutilisation effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Ville ou sur proposition de l'Aménageur et en accord avec la Ville, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des terrains et immeubles acquis par l'Aménageur incombe à ce dernier et son coût est imputé au bilan.

L'état d'occupation des terrains cédés par la Ville à l'Aménageur conformément à l'article 10.2 ci-dessus, est fourni par la Ville au jour de la signature du présent traité.

CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT

ARTICLE 13 - PHASES DE REALISATION ET ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'aménagement et l'équipement du secteur « Paul Hochart » sont exécutés conformément à l'échéancier de réalisation figurant en **annexe C** (qui a été établi par l'Aménageur) qui tient compte des exigences exprimées par le concédant dans le cahier des charges.

Le non-respect des délais figurant dans cet échéancier (délai global et délais intermédiaires) est susceptible de donner lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 25 des présentes.

La durée prévisionnelle des études jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est de 15 mois à compter de la signature des présentes.

L'Aménageur s'engage à commencer les travaux portant sur la réalisation des équipements conformément au calendrier annexé aux présentes (**annexe C**). Le non-respect de ces délais, est susceptible de donner lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 25 des présentes. Le commencement des travaux est réputé entrepris à la date figurant dans le premier ordre de service délivré par l'Aménageur, de débiter les travaux.

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

Il lui appartient d'établir ou faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements dont il assure la maîtrise d'ouvrage et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Il rend compte annuellement de l'état d'avancement et du respect du calendrier, à travers les comptes-rendus prévus par l'article 22.

Les délais exprimés dans l'échéancier de réalisation seront de plein droit majorés des jours de retard consécutifs à un ou de cas de force majeure et/ou une cause légitime dès lors que ces derniers auront effectivement impactés l'échéancier de réalisation. La charge de la preuve de la survenance d'une cause légitime et de son impact sur l'échéancier incombe à l'aménageur.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, seraient considérés comme causes légitimes la survenance de l'un quelconque des événements ci-après, savoir :

le retard, pour un fait non imputable à l'Aménageur, dans l'approbation du programme des équipements publics, ou l'annulation contre une délibération du Concédant ou de tout autre Collectivité compétente intéressant l'opération d'aménagement ;

la non obtention d'une autorisation administrative définitive nécessaire à la réalisation des travaux pour un fait non imputable à l'Aménageur ;

les intempéries au sens de l'article L. 5424-8 du Code du travail pendant lesquelles le travail aura été retardé sur le chantier, précision étant faite que seront limitativement considérées comme intempéries, les journées décomptées sur la base du justificatif mensuel des retards dus aux intempéries publié par la Fédération Française du Bâtiment. Il en sera justifié par la communication d'une attestation du maître d'œuvre qui confirmera que le chantier a été retardé pendant un nombre de jours qu'il précisera, en conséquence d'intempéries qu'il décrira; l'EPT pourra à cet égard réclamer des justificatifs complémentaires ;

la grève générale ou particulière à une ou plusieurs entreprises du secteur du transport et de l'énergie notamment ;

les découvertes archéologiques, en cours de travaux, et la prescription de fouilles archéologiques dans le sous-sol du terrain d'assiette de l'opération ;

les retards imputables aux services publics ou concédés (concessionnaires de réseaux et fournisseurs de fluides) dès lors que ces retards ne sont eux-mêmes pas liés à un retard dans les démarches à entreprendre par l'Aménageur ;

les injonctions administratives ou judiciaires, de suspendre ou d'arrêter les travaux sauf si ces injonctions résultent de la faute de l'Aménageur ;

les troubles directs ou indirects résultant de faits de guerre, d'acte de terrorisme ou de sabotage, d'hostilités, d'émeutes, de mouvements populaires, révolutions, explosions, cataclysmes naturels, incendies, inondations, foudre, cyclone, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique, chutes d'aéronefs ;

Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant

l'achèvement, à charge pour l'Aménageur de prouver l'impact de la mise en œuvre de cette réglementation sur le planning.

S'il survenait une ou des cause(s) légitime(s) de suspension de délai et/ou un ou des cas de force majeure, les délais prévus à l'échéancier de réalisation seraient différés d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement ou les événements considérés auraient mis obstacle à la poursuite des travaux, ce dont l'Aménageur devra justifier

En cas de recours contre une délibération intéressant l'opération, les Parties se rapprocheront afin d'envisager les impacts éventuels sur le planning.

Article 14 – MAITRISE D'OUVRAGE DE L'AMENAGEUR

14. 1. – ÉQUIPEMENTS CONCERNES

L'Aménageur prend à sa charge les études, une partie du financement, la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des équipements publics d'infrastructure et de superstructure conformément au programme des équipements publics décrit au cahier des charges et ses annexes.

14-2 – CONCEPTION

Les avant-projets puis les projets de ces équipements sont soumis à l'accord écrit préalable de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et de la Ville de L'Haÿ-les-Roses et des futurs gestionnaires et concessionnaires. Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets retenus.

Chacun des avant-projets et des projets doivent être présentés selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et les autres personnes destinataires des ouvrages le cas échéant. Les avant-projets et les projets seront réputés acceptés si le représentant du Concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans **un délai de 1 mois** à compter de leur réception.

Les modalités pratiques de validation des avant-projets et projets, et de remise des ouvrages pourront faire l'objet d'une convention spécifique.

Toute modification technique ou financière ultérieure doit faire l'objet d'un accord de l'EPT. Pour permettre la compréhension permanente de la globalité du projet, un point d'avancement à usage des différents intervenants, futurs gestionnaires des ouvrages – services communautaires, services municipaux, concessionnaires et autres – sera réalisé par l'Aménageur, mis à jour à chaque phase importante de l'élaboration du projet, de la construction, ainsi qu'en fin d'opération, et fourni à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de L'Haÿ-les-Roses sous format papier et informatique (pdf, dwg).

14-3 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR L'AMENAGEUR

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur passe les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des articles R. 300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme.

L'Aménageur s'engage à respecter dans le cadre des contrats et marchés qu'ils passent, les engagements en matière d'insertion sociale telles qu'ils sont définis dans la charte locale d'insertion qui figure en annexe du présent traité.

L'Aménageur associe étroitement l'EPT et la Ville au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération dont notamment l'équipe de maîtrise d'œuvre des futurs équipements publics de superstructures dans les modalités suivantes :

Un appel d'offre sera organisé, conformément aux articles visés ci-dessus, et dans le cadre notamment d'une procédure de conception/réalisation pour désigner la maîtrise d'œuvre des futurs équipements publics.

A cet effet, dans le cadre de l'organisation de consultations d'architectes, le Concédant et la Ville devront, chacun pour ce qui le concerne, être représentés au sein des jurys mis en place par l'Aménageur, avec voix délibérative.

Conformément à l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire informe l'EPT, dans un délai de 30 jours à compter de la conclusion des marchés, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 15 - MAITRISE D'OUVRAGE DE L'EPT GOSB ET DE LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES

Sans objet

ARTICLE 16 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS A L'EPT GOSB, A LA VILLE, AUX CONCESSIONNAIRES ET AUTRES

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Ville et de l'EPT, , d'une autre collectivité ou d'un groupement de collectivités destinataires, notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent aux collectivités destinataires au fur et à mesure de leur achèvement et qui leur reviennent gratuitement dès leur achèvement. Ils feront l'objet d'une remise dans les conditions précisées ci-après à laquelle participeront l'EPT ou la Ville ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataires auxquels les ouvrages doivent être transférés.

Les uns et les autres seront appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et l'Aménageur devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

Réception : ce terme vise la constatation de l'achèvement des équipements publics entre les entreprises et l'Aménageur, et la remise par les premières au second desdits équipements publics.

Remise des ouvrages : ce terme vise la constatation de l'achèvement des ouvrages publics entre l'Aménageur et la Collectivité compétente, la remise desdits ouvrages par l'Aménageur à la Collectivité compétente, et la prise de possession par cette dernière.

16. 1. – CHANTIER

L'aménageur remettra aux services de la Ville de L'HaÏ-les-Roses et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre les éléments de pilotage suivants :

- Un calendrier d'exécution en début de chaque phase de l'opération,
- Ce calendrier sera ensuite mis à jour a minima de façon mensuelle en indiquant l'avancement de chacune des tâches jusqu'à la livraison des différents éléments de l'opération
- Un tableau de suivi financier récapitulatif de l'opération régulièrement mis à jour
- Un document de suivi de validation des produits et des échantillons. L'EPT, la ville et les élus pourront être conviés à une ou plusieurs réunions de présentation et de validation des différents produits et échantillons.

Les services de la Ville de L'Haÿ-les-Roses et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, autorisés à suivre l'exécution des travaux en ce qui les concernent, ont, à tout moment, accès aux chantiers et présenteront leurs éventuelles observations à l'Aménageur, sans pouvoir s'adresser directement aux entreprises concernées.

Ces observations (ou l'absence d'observations) ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité ni de la Ville de L'Haÿ-les-Roses ni de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

L'Aménageur de son côté propose à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre les modifications imposées par un changement de réglementation ou l'avertit en cas de difficulté ou de contraintes techniques apparues en cours de chantier.

16. 2. – OPERATIONS PREALABLES A LA RECEPTION (OPR) RECEPTION

L'Aménageur procédera à la réception des ouvrages en associant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou la Ville de L'Haÿ-les-Roses en ce qui concerne les équipements communaux.

Dans le cadre des opérations préalables à la réception, une visite des ouvrages à laquelle participeront la Ville de L'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, les représentants des gestionnaires futurs, les maîtres d'œuvre chargés du suivi du chantier, sera organisée par l'Aménageur. Préalablement, l'Aménageur doit notamment faire effectuer l'ensemble des contrôles nécessaires à la réception de l'ouvrage. Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un compte rendu qui reprendra les observations présentées par les intervenants, auxquelles il devra être donné satisfaction.

L'Aménageur s'assurera ensuite de l'organisation de la réception, auxquelles participeront l'EPT, la Ville et les représentants des organismes ou collectivités auxquels les ouvrages doivent être remis.

16. 3. - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Antérieurement à leur remise, l'entretien des ouvrages réalisés, le maintien dans un état de propreté et l'entretien de l'ensemble des espaces compris dans le périmètre de l'opération pendant sa durée (y compris en phase chantier), incombent à l'Aménageur ou à une association syndicale formée entre les propriétaires dans les conditions définies dans le cahier des charges de cession de terrain. Les équipements publics préexistants et non affectés par l'opération restent sous la responsabilité de leurs gestionnaires.

Postérieurement à la remise des ouvrages, l'Aménageur pourra être invité par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre à assurer cet entretien pour le compte de cette dernière, dans le cadre d'une convention spécifique qui réglera les modalités, notamment financières, de cette intervention.

16-4 - MISE A JOUR ET RECOLEMENT

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, l'Aménageur fournira à la ville et à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à le récolement des ouvrages réalisés, notamment l'identification avec repérage en X, Y, Z (NGF) des :

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

La définition du contenu de ces prestations sera consignée à l'EPT et à la Ville sous format papier et informatique pour la réalisation des plans topographiques aux échelles du 1/500 et 1/200 et la réalisation des plans de synthèse de réseaux à l'échelle du 1/200 due par l'Aménageur à l'EPT.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre agréé par la ville de L'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

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

16. 5. – REMISE D'OUVRAGE

16. 5. 1. - GENERALITES

La Ville et l'EPT (ou les autres collectivités ou groupement de collectivités s'il y a lieu) et les concessionnaires seront invités à participer aux Opérations Préalables à la Réception (OPR).

Après la réception des travaux de l'opération ou de chaque partie cohérente, l'Aménageur doit inviter l'EPT, la ville et les concessionnaires de réseaux à participer aux opérations de remise des ouvrages au moins 30 Jours à l'avance.

Cette remise peut s'opérer par tranche et/ou nature de travaux à condition de constituer des entités fonctionnelles cohérentes.

Cette remise d'ouvrage correspond au transfert de responsabilité relative à la garde des ouvrages, et entraîne le transfert de propriété immobilière, lequel est régularisé, sauf stipulation expresse en sens contraire, par actes authentiques notariés ou actes administratifs.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'Aménageur et par le représentant de la Collectivité.

16. 5. 2. - FORME DE LA DEMANDE

La demande de remise est notifiée 30 Jours à l'avance par l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et à la Ville de L'Haÿ-les-Roses ou aux futurs gestionnaires compétents après information de l'EPT.

Cette demande doit être formulée avant l'expiration du délai de cinq ans suivant la date de l'achèvement

au sens des dispositions du Code général des impôts (CGI).

En tout état de cause, l'Aménageur doit, sous peine d'engager sa responsabilité contractuelle, formuler sa demande dans les délais permettant à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et à Ville de L'Haÿ-les-Roses la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) [récupération via le FCTVA de la TVA afférente aux dépenses d'investissement].

Cette exigence demeure lorsque l'Aménageur réalise des ouvrages immobiliers sur sol d'autrui.

A l'appui de sa demande, l'Aménageur fournit à l'EPT, à la Ville et éventuellement aux futurs gestionnaires :

- Une collection complète de plan des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, documents de récolement (échelle 1/200 avec parcellaire et tableau d'assemblage) ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, ces documents devant respecter les normes mises en place par la Ville de L'Haÿ-les-Roses ;
- Deux exemplaires des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) ;
- Les servitudes ou contraintes affectant les ouvrages ;
- Deux exemplaires des différents marchés ;
- Le détail complet des dépenses et recettes ;
- Les procès-verbaux de réunions de chantier pour les équipements de superstructure ;
- Les procès-verbaux des opérations préalables à la réception, et pièces justificatives nécessaires ;
- Les résultats de l'ensemble des contrôles nécessaires à la mise en service des ouvrages ;
- Les polices et attestations d'assurances des constructeurs et notamment couvrant leur responsabilité civile décennale lorsqu'elle est obligatoire.

16. 5. 3. - DELAIS ET MODALITES DE REPONSE A L'EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE ET A LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES

A la date prévue pour la remise, cinq cas peuvent alors se présenter.

1 - Remise sans réserve :

L'EPT grand-Orly Seine Bièvre ou la Ville de L'Haÿ-les-Roses accepte la remise sans réserve, en signant le procès-verbal présenté par l'Aménageur.

Le procès-verbal de remise doit comprendre une désignation et une délimitation précises de l'objet de celle-ci.

2 - Remise avec réserves :

Lorsque les défauts constatés ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa mise en service, la Ville ou l'EPT acceptent la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties. L'Aménageur doit faire immédiatement le nécessaire pour porter remède aux défauts signalés. A cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la levée des réserves et le soumettre soit à la Ville de L'Haÿ-les-Roses soit à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Le concédant disposera d'un délai de onze mois à compter de la réception de l'ouvrage pour notifier au concessionnaire l'existence de défauts de conformité et vices apparents relevés postérieurement à ladite

réception de l'ouvrage et se rapportant aux travaux du concessionnaire constitutifs de réserves complémentaires, à l'exclusion de réserves résultant de l'utilisation de l'ouvrage. Le concessionnaire devra remédier à ces réserves complémentaires au même titre que les réserves émises lors de la remise.

3 - Refus de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou de la Ville de L'Haÿ-les-Roses:

L'EPT ou la Ville refusent immédiatement la remise si les défauts de l'ouvrage rendent celui-ci impropre à sa mise en service.

L'Aménageur doit alors faire le nécessaire pour que l'ouvrage puisse être mis en service correctement avant de représenter une demande de remise de l'ouvrage. A cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la levée des réserves rendant l'ouvrage impropre à la mise en service de l'ouvrage et le soumettre à l'EPT ou à la Ville.

4 - Remise tacite :

A défaut pour la Ville ou l'EPT de s'être présentée à la date prévue pour la remise, une seconde demande de remise lui est adressée, moyennant un préavis de 15 jours.

En cas de nouvelle absence de la Ville ou de l'EPT, la remise tacite sera réputée intervenue à la date fixée dans la seconde convocation.

L'Aménageur est alors tenu d'effectuer auprès de la Ville de L'Haÿ-les-Roses ou de l'EPT les démarches nécessaires à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du CGCT.

5 - Remise partielle

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

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

A cette occasion, les délais de réalisation des autres parties de l'ouvrage doivent être précisés.

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

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

16. 6. - ÉTABLISSEMENT D'UNE FICHE D'OUVRAGE POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.1615-11 DU CGCT

Pour les ouvrages éligibles au FCTVA, seront joints au procès-verbal de remise de ces derniers une ou des fiches d'ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement

dans la section investissement de la Collectivité et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

- Localisation et descriptif de l'ouvrage remis,
- Prix de revient HT et TTC de l'ouvrage incluant :
 - Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio ;
 - Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis ;
 - Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...) ;
 - Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives ;
 - Montant HT et TTC de la participation de la Collectivité contractante affectée à la réalisation de l'ouvrage et montant de la TVA ayant grevé cette participation.

ARTICLE 16. 7. - EFFETS DE LA REMISE DES OUVRAGES

A compter de la remise, la Ville de L'Haÿ-les-Roses, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ou les gestionnaires d'ouvrages à qui le ou les ouvrages doivent être remis :

- exerce(nt) pleinement ses droits et obligations de gardien de l'ouvrage, en assure(nt) notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien sauf convention particulière avec l'Aménageur ;
- a (ont) seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil ;
- est (sont) en droit de comptabiliser les ouvrages remis dans sa section d'investissement pour le montant TTC de la participation affectée aux ouvrages remis au titre de la concession et pour lesquels elle est compétente.

ARTICLE 17 - TRANSFERT DE PROPRIETE

L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Ville ou de l'EPT , un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

Cet acte interviendra à première demande de la partie la plus diligente et au plus tard dans les 3 mois de la remise des ouvrages l'EPT ou la Ville s'engageant à soumettre le transfert de propriété à l'approbation de leur instance décisionnelle respective.

ARTICLE 18 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVES

Les obligations résultant des servitudes publiques sur fonds privés sont transmises à l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre ou la ville de L'Haÿ-les-Roses ou l'autorité publique compétente par procès-verbal de remise.

CHAPITRE III – COMMERCIALISATION

ARTICLE 19 – CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES TERRAINS

19. 1. - OBLIGATIONS GENERALES

Les terrains et immeubles bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit de personnes physiques ou morales.

L'Aménageur s'engage à mettre en place des moyens efficaces et appropriés pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions en :

- Organisant, si nécessaire, toute structure d'accueil et de conseil sur le site, des acquéreurs potentiels ;
- Assurant une mission d'information et de communication auprès du public au cours du déroulement de leurs opérations ;
- Mettant en place les supports d'information et une signalétique adaptés qui devront respecter le cadre de communication institutionnelle défini par le Concédant ;
- Confiant, le cas échéant, des mandats de commercialisation à des prestataires de son choix.

L'ensemble de ces coûts incombant à l'Aménageur devront être clairement identifiés dans le bilan de l'opération établi par ce dernier.

Chaque année, l'Aménageur informe la collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé, en application des dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme.

19. 2. - COMMERCIALISATION

19. 2. 1. – CONSULTATION

1°) Les lots destinés à recevoir du logement social, seront cédés par l'Aménageur conformément aux stipulations du cahier des charges.

2°) L'Aménageur pourra librement céder les lots affectés des droits à construire à usage de logement en accession à EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE ou à toutes sociétés dans le capital desquelles la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE ou toute société filiale d'EIFFAGE CONSTRUCTION détiendra une participation de 50% minimum.

Le concessionnaire s'engage à ne pas céder plus de 50% des droits à construire destinés aux logements en accession à EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France ou à toutes sociétés dans le capital desquelles la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE ou toute société filiale d'EIFFAGE CONSTRUCTION détiendra une participation de 50% minimum, sans l'accord préalable et écrit de la Ville et de l'EPT.

Dans le cas d'opérations en co-promotion, seule la quote-part attribuée à EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France dans cette société sera comptabilisée pour le calcul des 50% des droits à construire lui revenant.

Un tableau de suivi des cessions de droits à construire de logements en accession sera établi par l'Aménageur et régulièrement mis à jour notamment pour vérifier que le cumul des droits à construire cédés à EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE ne soit pas supérieur 50%.

3°) L'Aménageur s'assurera de la qualité architecturale et environnementale du programme, sur la base d'un cahier des charges préalablement établi par l'Aménageur et soumis pour avis à l'EPT et à la Ville. Dans ce cadre, l'EPT et la Ville souhaitent donner leur aval sur les programmes des ilots à réaliser.

A cet effet, l'Aménageur devra mener la vente des charges foncières de ces ilots de manière à associer étroitement l'EPT et la Ville dans le choix de l'architecte, du programme architectural, et du promoteur/opérateur.

L'Aménageur pourra :

- soit sélectionner un architecte parmi trois propositions de concepteur faite par le promoteur/opérateur, après avis à l'EPT et de la Ville,
- soit faire réaliser par le promoteur/opérateur une consultation d'architectes dans laquelle l'EPT, la Ville et l'Aménageur auront voix délibérante.

4°) Dans cette démarche et en tout état de cause, l'Aménageur devra s'assurer que le groupement ou le promoteur/opérateur présente pour chaque lot un projet sur esquisse accompagné d'une note méthodologique permettant d'apprécier la qualité des produits et le niveau des prestations proposées, un engagement sur une démarche environnementale et sur les prix de sortie projetés.

De plus, dans le cadre de cette mission, l'Aménageur doit veiller au respect du programme des constructions.

L'Aménageur s'engage à insérer dans chacune des promesses de vente à conclure pour l'opération, une clause de retour à meilleure fortune dont les conditions sont précisées à l'article 27-5 du traité.

19. 2. 2. – ACCORD ECRIT DE LA VILLE ET DE L'EPT

Dans tous les cas, y compris lorsque la procédure prévue par l'article 19-2-1 aura été mise en œuvre, l'Aménageur adresse à la Ville et à l'EPT, en vue de recueillir leur accord écrit sous deux mois, le silence valant acceptation :

- Avant signature du compromis ou des promesses de vente, les noms et qualités des attributaires éventuels le programme envisagé, le prix, les conditions de paiement et les délais de réalisation prévisionnels, ainsi que les incidences de la cession sur le bilan de l'opération,
- Le projet de cahier des charges de cession pour chaque compromis ou promesse de vente précisant les droits à construire affectés aux terrains cédés, accompagné des cahiers de charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales conformément. Ces cahiers des charges seront approuvés par l'EPT conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme.

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente relevant des points précités, sont substantiellement différents de ceux du compromis ou des promesses de vente, l'Aménageur sera tenu de solliciter un nouvel accord de l'EPT et de la Ville avant la signature des actes de vente.

Après signature, une copie de l'acte, du cahier des charges de cession de terrains et des cahiers des charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales seront transmis à l'EPT et à la Ville, en un exemplaire, sous format papier.

19.2.3 INFORMATION DE L'EPT

L'Aménageur informera l'EPT de tout éventuel avenant aux actes visés à l'article 19.2.2, modifiant l'un des éléments suivants : les noms et qualités des acquéreurs, le programme de construction, le prix et les délais de réalisation dudit programme.

L'Aménageur tiendra à la disposition de l'EPT sur simple demande les actes d'acquisition, les charges de cession de terrains et les cahiers des charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales. Il en sera de même de tout avenant à ces documents.

19. 3. – COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION, OU DE CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS

Le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains soumis à l'approbation de la ville et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre préalablement à la signature de l'acte authentique de vente indiquera obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrains sera établi par l'Aménageur et comprendra trois titres :

- Le titre I^{er} déterminera les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précisera notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il devra, le cas échéant, comprendre les clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-1 du Code de l'expropriation.
- Le titre II définira les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il pourra fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Il devra renvoyer aux cahiers particuliers des prescriptions architecturales, urbanistiques, techniques, paysagères et environnementales à respecter.

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

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

L'Aménageur devra enfin s'assurer que les constructions objet des cessions et concessions respectent le document d'urbanisme applicable.

19. 4. – CONVENTION D'ASSOCIATION

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 3. i) du présent Traité.

Ces conventions d'association devront se conformer aux dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 19.3 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

CHAPITRE IV – COORDINATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA CONCESSION DE CHAUFFAGE URBAIN

ARTICLE 20 – OBLIGATION FAITE AU CONCESSIONNAIRE

La Ville a conclu une concession de travaux publics en vue de la réalisation et de l'exploitation d'un réseau de chauffage urbain.

L'Aménageur a l'obligation de/d' :

- Prendre attache, toutes les fois où cela est nécessaire, avec le concessionnaire du réseau de chauffage urbain en vue de coordonner leurs éventuels travaux respectifs ;
- Laisser intervenir toutes entreprises, personnes, en lien avec le concessionnaire du réseau de chauffage urbain sur le périmètre du secteur « Paul Hochart » afin d'y réaliser tous actes, études, mesures, travaux, nécessaires à la bonne exécution de la concession de travaux publics ;
- Imposer à tout opérateur intervenant dans le secteur « Paul Hochart » de raccorder les bâtiments au réseau de chauffage urbain, aux conditions notamment financières précisées en annexe G.

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

ARTICLE 21 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

21. 1. – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Sans préjudice des dispositions relatives aux participations publiques, **l'Aménageur assure à ses risques et périls le financement et la réalisation de l'opération.**

L'Aménageur se rémunère sur l'opération d'aménagement et le résultat de celle-ci, dans les conditions prévues par l'**annexe E** de la présente convention.

L'Aménageur supporte seul les charges liées à la réalisation de l'opération d'aménagement. Les charges supportées par l'Aménageur sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

L'Aménageur 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, conformément au bilan indexé. En cas de prorogation de la concession, l'avenant prévu à l'article 4 des présentes déterminera la rémunération de l'Aménageur pour la période de prorogation.

L'Aménageur ne saurait prétendre à la révision des conditions économiques de la concession, du seul fait d'un écart constaté entre les comptes de la concession et le Bilan financier Prévisionnel de l'opération joint en annexe E. Seuls les événements dont la liste est fixée à l'article 33.2 ouvrent droit à rencontre entre les parties.

21. 2. – PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS

L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession, de location ou de concession d'usage situés dans le périmètre de la ZAC Paul Hochart, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme. Le montant de la participation à verser par chaque constructeur sera fixé au regard du coût des équipements publics à réaliser dans le périmètre de la ZAC Paul Hochart pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de celle-ci. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par délibération du Conseil Territorial de L'EPT.

Dans ce cadre, la convention particulière sera conclue de façon tripartite entre l'EPT, l'Aménageur et les constructeurs.

En application de l'article 3 h) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre autorise l'Aménageur à percevoir directement le montant de la participation, comme élément de sa rémunération.

21. 3. – FINANCEMENTS EXTERNES

Le Concessionnaire peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération. Il s'engage à transmettre à l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, pour information, le nom de l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt retenu.

Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels.

21. 4. – PARTICIPATIONS FINANCIERES PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION

Les modalités prévisionnelles de financement approuvées de l'opération d'aménagement s'équilibrent en dépenses et en recettes à la hauteur de 64.976.340 Euros H.T., en tenant compte notamment de participations financières publiques suivantes :

21. 4. 1 - PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT A L'OPERATION

21.4.1.1. Participation de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à l'équilibre de l'opération

Il n'est pas prévu de participation sous quelque forme que ce soit de l'EPT à l'équilibre de l'opération tel qu'il résulte du bilan prévisionnel annexé.

21.4.1.2. Subventions de participation de la Ville aux équipements publics

Conformément à l'article L. 311.4 du code de l'urbanisme, il n'est mis à la charge de l'Aménageur que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. En conséquence, lorsque la capacité des équipements publics programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins est mise à la charge de l'Aménageur, le reste faisant l'objet d'une subvention de la Ville ou d'une participation financière de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, selon la destination des équipements publics concernés.

Dans le cadre de la présente concession, le Concédant donne son accord à ce que la commune de L'Haÿ-les-Roses, dans le cadre d'une convention de subvention à signer entre la Commune, l'EPT et l'Aménageur vienne apporter son soutien financier à la réalisation des équipements publics Groupe scolaire et équipement sportif, qui relèvent de sa compétence, et ce conformément à l'article L. 300-5, III, du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

A ce titre, la subvention de participation de la Ville au financement des équipements publics (Groupe scolaire et équipement sportif), sera égale, en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, à 34.65 % du coût de leur réalisation estimé à 20.204.000 € HT. Si le coût de ces équipements, estimé à 20.204.000, venait à être dépassé, la subvention de la Ville serait en tout état de cause plafonnée à sept millions d'euros (7.000.000 € HT) TVA en sus.

Par ailleurs, il est précisé que le montant de la subvention de participation de la Ville au coût de ces équipements sera le cas échéant ajusté à la baisse en fonction du montant d'autres subventions obtenu.

Ce financement est éligible au FCTVA en application de l'article L 1615-11 du Code Général des collectivités territoriales.

Les modalités de versement de cette subvention de participation sont prévues à la grille financière jointe en annexe.

Elles seront précisées dans la convention de subvention.

21. 4. 2. – AUTRE PARTICIPATION PUBLIQUE AFFECTEE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION

Les dépassements financiers suivant constitueraient une participation publique à l'opération :

- Portion du prix du foncier qui excèderait 29.538 K€ HT ;
- Surcoût de pollution au-delà de 600 K€HT après mobilisation des postes « aléas » et « marges et aléas » tel qu'il résultera du dernier bilan actualisé.

21. 4. 3 – PARTICIPATION DE L'EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE EN NATURE

Sans objet

21. 4. 4. – AUTRE PARTICIPATION EN NATURE

Sans objet

21.4.5. SUBVENTIONS

Conformément à l'article L. 300-5, III, du code de l'urbanisme, l'opération peut bénéficier de subventions.

Le bilan prévisionnel de l'opération est annexé aux présentes dans lequel est identifié le montant total prévisionnel des subventions.

Si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant en annexe A, 3.300.000 € HT le Concédant supportera le différentiel.

Toute subvention nouvelle par rapport au bilan prévisionnel obtenue par l'Aménageur sera intégralement affectée au bilan de l'opération.

L'Aménageur s'engage par ailleurs à rechercher toute solution permettant d'obtenir des subventions complémentaires et à tenir l'EPT informé de toutes les demandes qu'elle pourra adresser à ce titre aux personnes publiques susceptibles d'apporter un concours financier dans ce cadre. De même, l'Aménageur doit assister l'EPT dans la constitution de toute demande de subvention liée à l'opération.

21. 5. – AVANCE(S) DE TRESORERIE

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur ne peut pas solliciter le versement par l'EPT d'une avance. Dans ce cas, le Concessionnaire doit recourir au financement bancaire ou à un financement en fonds propres.

21. 6. – IMPUTATION DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

L'Aménageur 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 des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

ARTICLE 22 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS – PREVISIONS BUDGETAIRES

22. 1. – COMPTABILITE

Pour permettre à l'EPT et à la Ville de L'Haÿ-les-Roses et/ou aux autres personnes publiques visées à l'article L. 300-5, III, du Code de l'urbanisme d'exercer leur droit à un contrôle comptable et financier en application dudit article, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

22. 2. - COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL

De même, l'Aménageur adresse chaque année et ce dès la première année à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, un compte rendu financier et comptable accompagné d'un rapport d'activité annuel, selon modèle joint. L'ensemble des documents transmis doivent avoir une formalisation homogène afin d'en faciliter la lecture.

Ce compte-rendu comportera notamment :

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

Le bilan financier prévisionnel actualisé comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des maîtres d'œuvres et prestataires missionnés pour la conception et la réalisation des équipements prévus à l'article 14, les indemnités dues à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution du présent traité, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'Aménageur de ses charges et des frais de fonctionnement dans les conditions prévues par l'article 21.

- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations encaissés et à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les indemnités versées par les assurances, les produits de gestion et la participation définie à l'article 21 ci-avant déjà versée et due par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au cours des exercices suivants ainsi que la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques.
- Le **plan global de trésorerie** actualisé de l'opération, faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes de l'opération ainsi qu'un plan de financement prévisionnel

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), le montant de la participation ou de l'avance due par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 21 ci-avant et la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques :

- Un état d'avancement physique des postes fonciers, travaux et commercialisation, et un état prévisionnel d'avancement pour les années futures.
- Un tableau détaillé des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- Un rappel des résultats précédents s'il y a lieu.
- L'évolution de l'imputation des charges de structure telles que prévues à l'article 21.

Le compte-rendu financier rend compte de l'utilisation des subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, dans les conditions fixées à l'article L. 300-5, III, du Code de l'urbanisme.

- Le rapport d'activité annuel :

- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales ainsi qu'au cours des années suivantes.

22. 3. – DELAIS DE TRANSMISSION DES COMPTES-RENDUS ANNUELS

L'Aménageur transmet un projet de compte rendu annuel à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et à la ville de L'Haÿ-les-Roses au plus tard le 30 mars de l'année suivante pour l'année antérieure.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre peut demander à l'Aménageur au plus tard le 30 mai de compléter les informations transmises si elles ne répondent pas aux dispositions de l'article 22-2.

L'Aménageur fournit alors les comptes-rendus annuels définitifs au plus tard le 30 juin accompagnés du bilan arrêté au 31 décembre de l'exercice concerné.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification des comptes-rendus.

Ce compte-rendu sera soumis à l'examen du Conseil Territorial, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5, II, du code de l'urbanisme, qui en délibèrera dans un délai maximum de trois mois.

22. 4. – MISE A DISPOSITION DES ACTES ET INFORMATIONS IMPORTANTES

De façon générale, l'Aménageur tiendra à disposition de la Ville et à l'EPT et sur simple demande tous documents relatifs à l'opération.

ARTICLE 23 - GARANTIE D'EMPRUNTS

La Collectivité n'accorde aucune garantie ni au service des intérêts et tous frais y afférents, ni au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération.

Une garantie peut cependant être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 22 au profit de l'EPT.

PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES

ARTICLE 24 - GARANTIE APPORTEE PAR L'AMENAGEUR

A la date de signature de la présente concession, l'Aménageur remet une garantie d'achèvement d'un montant équivalent au coût des équipements publics tel qu'évalué dans le projet de programme des équipements publics en vue d'assurer la réalisation et l'achèvement des équipements.

Cette garantie, donnée par une banque ou un établissement financier notoirement solvable ou une société de caution mutuelle, prend la forme soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer à l'Aménageur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit de l'EPT Grand-Orly seine Bièvre le droit d'en exiger l'exécution, soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'EPT Grand-Orly seine Bièvre, solidairement avec l'Aménageur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des équipements.

La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de tous les ouvrages. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée dans les conditions prévues à R 261-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 25 – PENALITES

25.1. Sans préjudice des dispositions de l'article 29-2 :

- Lorsque l'Aménageur ne produit pas dans les délais impartis les comptes-rendus prévus à l'article 22 après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai d'un mois et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 500 € (cinq cents euros) par jour de retard peut être exigée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.
- Lorsque l'Aménageur ne produit pas dans les délais impartis les attestations d'assurances visées à l'article 6 après mise en demeure reste infructueuse pendant un délai de 8 jours, une pénalité forfaitaire égale à 500 € (cinq cents euros) par jour de retard peut être exigée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

25.2. Nonobstant les stipulations qui précèdent, en cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, à l'exclusion de celles pour lesquelles il est d'ores et déjà stipulé des pénalités spécifiques, l'EPT peut (sans préjudice de la possibilité qui lui est offerte de résilier le contrat pour faute) pour celles desdites fautes qui auraient un caractère grave :

:

- Soit lui appliquer une pénalité globale et forfaitaire de 500 € par jour de retard à compter de l'expiration d'une mise en demeure qui ne saurait être inférieure à 15 jours,
- Soit, s'il ne peut être remédié au manquement, demander réparation de son préjudice au juge administratif.

25.3 - Les pénalités visées ci-dessus qui seront dues le cas échéant par l'Aménageur à l'EPT devront faire l'objet d'un titre de recettes.

Pour le cas de faute dans l'exécution de sa mission, l'Aménageur supporte personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers.

Les sommes visées-ci-dessus ne peuvent en aucun cas être imputées au Bilan financier de la concession et restent définitivement supportées par l'Aménageur.

PARTIE V – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 26 – EXPIRATION DE LA CONCESSION

La présente concession arrivera à expiration dans les conditions prévues par l'article 4, à moins qu'il y soit mis un terme de façon anticipée d'un commun accord ou dans les conditions prévues par l'article 29.

ARTICLE 27 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION

27. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION

Avant le terme normal de la concession, l'Aménageur remet à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre l'ensemble des documents financiers en sa possession.

Dans un délai de deux mois précédant ce terme, l'Aménageur doit remettre au Concédant un bilan de pré-liquidation faisant apparaître :

- En dépenses :
 - l'ensemble des dépenses comptabilisées et payées
 - L'ensemble des dépenses restant à payer sur les engagements pris et non encore soldés
 - Une estimation des frais financiers et intérêts sur les financements externes restant à courir jusqu'à l'amortissement complet des financements mobilisés
- En recettes :
 - Tout produit ou acompte encaissé

L'Aménageur remettra dans les mêmes conditions le bilan de trésorerie de l'opération.

Ces bilans seront approuvés par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre préalablement au règlement final des comptes.

27. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES

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

Le **résultat d'exploitation** fera apparaître :

- EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, comptabilisés avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant les participations et subventions versées telles que fixées à l'article 21 ci-avant à la date d'expiration, les produits financiers 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 à l'EPT grand-Orly Seine Bièvre 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 avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant notamment les frais financiers jusqu'au complet règlement par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre des sommes qu'elle s'est engagée à verser et l'imputation des charges de structure de l'Aménageur comptabilisées conformément au présent contrat ;
- La TVA non déductible dont est redevable l'Aménageur au titre de la liquidation de l'opération, étant convenu que le montant de la TVA devenue non déductible ou régularisée à la suite d'une procédure de vérification de comptabilité de l'Aménageur restera à la charge de celui-ci.

Le bilan des financements fera apparaître :

- EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur les éventuels emprunts garantis par l'EPT;
- Les éventuelles avances consenties par l'EPT, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

- EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les éventuels emprunts garantis et les avances consenties par l'EPT;

A l'expiration de la concession d'aménagement, au vu des éléments ci-avant, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et proposé pour approbation à l'EPT. Ce bilan précise le résultat définitif de l'opération.

27-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS

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

L'ensemble des sommes dues au titre des opérations de liquidation à l'Aménageur ou à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre doit être intégralement versé, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation.

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

27-4 - REVERSEMENT D'UNE PARTIE DU BONI DE L'OPERATION

Si le solde d'exploitation est positif, l'Aménageur propose une répartition de ce solde entre les parties comme suit :

- 75% pour l'aménageur.
- 25% pour le concédant.

27-5 – GAINS POUR LE CONCEDANT LIES AU JEU DE LA CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE

L'Aménageur s'engage à imposer et à mettre en œuvre une clause dite de complément de prix (ou clause de retour à meilleure fortune) dans le cadre de chaque cession de surfaces de plancher de l'opération pour les logements en accession à la propriété.

L'Aménageur s'engage à faire approuver par le Concédant le contenu de cette clause dite de complément dans le prix avant cession.

Ce complément de prix, interviendra au-delà d'un prix de vente moyen de 4 900 €/m² habitable hors taxe, parking compris, puis versé au concédant en fin d'opération dans les conditions suivantes :

L'Aménageur s'engage à imposer et mettre en œuvre une clause dite de complément de prix (ou clause de retour à meilleure fortune) dans le cadre de chaque cession de surfaces de plancher de l'opération pour les logements en accession. L'Aménageur s'engage à faire approuver par l'EPT GOSB le contenu de cette clause dite de complément dans le prix avant la cession. Ce complément de prix, s'il est constaté au-delà d'un prix de vente moyen de 4 900€ /m² hors taxes habitable parking compris, sera versé à l'EPT en fin d'opération dans les conditions suivantes : Le montant sera perçu par l'Aménageur, au titre du complément de prix (clause de retour à meilleure fortune), puis reversé au Concédant à concurrence de 75% au-delà des 4900 €/m² évoqués ci-dessus.

Ledit prix de référence précité de 4 900 € HT / m² shab parking compris est actualisable en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction et de l'habitation publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui correspondant au 2^{ème} trimestre 2018 ressortant à 1 699, l'indice de calcul étant le dernier publié à la date de la cession considérée.

ARTICLE 28 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

28. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES

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

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à l'EPT Grand-orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Haÿ-les-Roses, lui seront remis gratuitement dès l'expiration de la concession

d'aménagement selon les modalités prévues à l'article 16 ci-avant.

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre peut, à l'expiration de la concession d'aménagement, demander à devenir propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ni ne faisant l'objet d'une promesse de vente. Si cette demande est formulée par l'EPT, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.

L'Aménageur s'engage à proposer en priorité à l'EPT l'acquisition desdits biens au prix d'estimation de France Domaines. L'EPT doit alors donner sa réponse dans un délai de trois mois.

- Si l'EPT n'exerce pas la faculté d'acquisition de tout ou partie des terrains non encore revendus dans le délai prévu ci-dessus, l'Aménageur pourra céder librement lesdits terrains à toute personne de son choix.

28. 2. – SUBROGATION

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties, et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail.
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre 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.
- Sur demande expresse de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, 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 de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.

ARTICLE 29 - RACHAT – DECHEANCE – RESILIATION

29. 1. - RESILIATION AVEC INDEMNITE - RACHAT DE LA CONCESSION

29. 1. 1. – RESILIATION DE LA CONCESSION

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre peut à tout moment pour des motifs d'intérêt général et par une décision motivée, résilier unilatéralement la concession, sous réserve d'indemniser l'Aménageur.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre peut également racheter la présente concession pour un motif d'intérêt général. Cette option n'est ouverte qu'à partir de la deuxième année suivant la prise d'effet de la concession.

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

29. 1. 2. – REMBOURSEMENT DE L'AMENAGEUR ET INDEMNITE

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre remboursera à l'Aménageur la différence entre d'une part l'intégralité des dépenses qu'il aura régulièrement engagées pour l'opération et d'autre part les subventions et participations appelées et encaissées, les produits financiers courus, les produits accessoires facturés ou quittancés et les ventes réalisées (devenue définitive au sens du Code civil) et plus généralement tous les produits perçus se rattachant à l'opération.

L'Aménageur aura également droit à une indemnité compensatoire d'un montant égal au manque à gagner qu'il justifiera sur la base du bilan prévisionnel figurant en **annexe A**, réactualisé chaque année dans les conditions fixées par l'article 22.

29. 1. 3. – DISPOSITIONS APPLICABLES

Il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Haÿ-les-Roses lui seront remis gratuitement selon les modalités prévues à l'article 16 ci-avant. Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation de la convention, feront l'objet d'une remise en leur état d'inachèvement à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Haÿ-les-Roses qui pourra en poursuivre la réalisation.
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété, au prix fixé par France Domaine.
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

- Enfin, il sera fait application des dispositions des articles 27-2 et 27-3 et 32.

En toute hypothèse, la résiliation ne pourra affecter les terrains qui, au jour de la réception par l'AMENAGEUR de la notification de la résiliation, auront été revendus par l'AMENAGEUR ni ceux faisant l'objet d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, ni les ouvrages qui en dépendent.

29. 1. 4. – REPRISE PAR L'EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE DE L'EXECUTION DES ENGAGEMENTS PRIS PAR L'AMENAGEUR

En cas de résiliation ou de rachat, L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Sur demande expresse de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre 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 de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.

29. 2. - RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE)

29. 2. 1. – CONDITIONS DE RESILIATION SANS INDEMNITE

Le Concédant aura la faculté de résilier la présente convention, sans indemnité ni mise en demeure préalable :

- En cas de dissolution et de disparition de l'Aménageur ;
- En cas de cession non régulièrement autorisée de la présente convention à un tiers en application de l'article 7-1 ;
- En cas de méconnaissance des dispositions de l'article 7-2 ;
- En cas de fraude ou de malversation de la part du Concessionnaire.

La résiliation de la présente concession pourra être prononcée, toujours sans indemnité, mais après mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés, notamment :

- En cas d'inobservations graves ou répétées des clauses de la présente convention ou de celles des documents qui lui sont annexés, telles que notamment :
 - o L'absence, l'insuffisance ou le retard prolongé dans la production des comptes-rendus annuels,
 - o Le retard supérieur à 6 mois hors causes légitimes ou cas de force majeure dans le commencement ou l'achèvement des travaux, sans préjudice, dans tous ces cas, de la mise en œuvre de la garantie prévue à l'article 24.

- Dans tous les cas ou par incapacité, négligence ou mauvaise foi, le Concessionnaire compromet l'intérêt général.

La mise en demeure est notifiée au Concessionnaire. Elle lui impartit un délai pour remédier aux manquements constatés. Si la mise en demeure reste sans effet, la résiliation est notifiée par le Président de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au Concessionnaire. Elle prend effet à la date qu'elle indique.

La résiliation prononcée en vertu du présent paragraphe est sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées par L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

29. 2. 2. – DISPOSITIONS APPLICABLES

Il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Haÿ-les-Roses leur seront remis selon les modalités prévues à l'article 16 ci-avant. Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation de la convention, feront l'objet d'une remise en leur état d'inachèvement à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville de L'Haÿ-les-Roses qui en poursuivra la réalisation.

La remise des équipements publics sera opérée pour un prix établi contradictoirement, au plus égal au prix de revient HT ⁽¹⁾ des équipements tel qu'il résultera du dernier compte-rendu annuel approuvé, diminué d'une pénalité de 10 (dix) %.

Si le dernier compte rendu annuel approuvé fait apparaître que le montant des participations régulièrement appelées et versées est supérieur au prix de revient HT ⁽²⁾ des équipements publics diminué de 10 (dix) %, l'Aménageur sera tenu d'en reverser le solde à la Ville dans les vingt jours suivant l'établissement du décompte définitif, sous peine d'une pénalité de 5 000 (cinq mille euros) par jour de retard.

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ni ne faisant l'objet d'une promesse de vente.

Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.

Sauf accord des parties, ce transfert de propriété sera opéré en contrepartie du versement d'un prix égal au coût d'achat par l'aménageur des terrains bâtis ou non bâtis, diminué d'un abattement correspondant à 10 (dix) % du coût.

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera subrogé à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.
- Il sera enfin fait application des dispositions des articles 27-2 et 27-3 et 32.

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

² Il ne sera pas tenu compte des variations de prorata de déduction au sens de l'article 212 de l'annexe II au CGI

ARTICLE 29-3 CAUSES DE RESILIATION ANTICIPEE

Il est précisé que pour pouvoir accomplir pleinement la mission d'aménageur qui lui est confiée aux termes des présentes, il convient que présent le traité de concession ait acquis un caractère définitif, que le dossier de création et de réalisation soit approuvé conformément aux prévisions des présentes et ait acquis un caractère définitif et que l'aménageur soit assuré des engagements de la Ville au titre des présentes, le tout de manière à permettre la réalisation du programme de constructions, et le programme des équipements publics.

Dans l'hypothèse où soit le traité de concession ferait ou le dossier de création et/ou de réalisation de la ZAC devant être approuvé ferait l'objet d'un recours ou retrait, soit la Ville ne validerait pas les engagements la concernant prévus aux présentes par des délibérations concordantes de cette dernière et de l'EPT, les parties se réuniront afin d'examiner ensemble l'impact sur les possibilités de poursuite de l'opération et les éventuelles modifications à apporter aux présentes.

Si elles parviennent à un accord, celui-ci donnera lieu à l'établissement d'un avenant à la présente concession dans le respect des règles gouvernant la passation des avenants.

Si elles ne parviennent pas à un accord dans l'année suivant ce rapprochement, les présentes seront résiliées, le Concédant devra rembourser à l'Aménageur l'ensemble des frais engagés par lui pour la réalisation de sa mission contractuelle. Le Concédant procèdera aux remboursements sur la base de factures produites par l'Aménageur au plus tard trois mois après l'intervention de la résiliation.

Pendant cette période de 1 an précitée, l'AMENAGEUR devra faire valider au préalable par le Concédant l'ensemble des dépenses à engager.

ARTICLE 30 – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE

Si l'Aménageur est une société d'économie mixte, la présente concession sera résiliée de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 1523-4 du Code général des collectivités territoriales.

Dans ce cas, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et affectés au patrimoine de l'opération feront retour à L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Il est convenu que les biens immobiliers concernés sont ceux inclus dans le périmètre de l'opération.

Aucun bien mobilier n'est affecté à l'opération

En contrepartie, et en application de l'article L 1523-4 du Code général des collectivités territoriales, L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre versera à l'Aménageur une indemnité correspondant à la partie de la valeur comptable de ces biens.

Pour chacun de ces biens, l'indemnité sera calculée sur la base de leur valeur comptable HT à la date de la clôture.

Dans l'hypothèse où ces biens ont fait l'objet d'une comptabilisation en tant qu'immobilisation, il sera tenu compte de la valeur nette comptable à la date de la signature de la présente concession.

Conformément aux dispositions de l'article L 1523-4 du Code général des collectivités territoriales, cette indemnité sera versée à l'Aménageur déduction faite des participations financières de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour la partie non encore utilisée de celles-ci (participations appelées et versées qui n'ont pas été affectées comptablement au financement des travaux de réalisation d'équipements publics d'une part et au financement de l'éventuel déficit d'autre part) et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

ARTICLE 31 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, si celle-ci le demande, après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

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

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

ARTICLE 32 - FIN DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR

Dans tous les cas, la bonne fin de la mission de l'Aménageur est prononcée par L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au vu des éléments suivants :

- Un dossier récapitulatif de la situation foncière de l'opération (parcellaire d'origine, parcellaire après réalisation...);
- Le bilan financier visé à l'article 27.2 ;
- Un dossier concernant :
 - Le programme de construction réalisé (affectation surface de plancher, stationnement, plan de récolement ...);
 - Le programme d'équipements publics initial et réalisé, avec l'ensemble des PV de remise d'ouvrage correspondants (hors annexes déjà remises. Toutefois, ces annexes devront être remises à l'EPT sur demande expresse de sa part);

- Un état des relations contractuelles en cours, relatives à l'opération avec les tiers ;
- Un état des litiges et contentieux en cours, afférents à l'opération.

PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 33 – –CLAUSE DE REEXAMEN

33. 1. – PRINCIPES GENERAUX D'EVOLUTION 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 sa passation, telles qu'elles résultent des discussions intervenues dans le cadre de la négociation du présent traité et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande de l'EPT ou sur proposition de l'Aménageur, dans le respect de l'équilibre économique de l'opération.

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 33-2 ci-après, lorsqu'une telle évolution est décidée par l'EPT, l'Aménageur est tenu de procéder à sa mise en œuvre.

Lorsqu'une telle évolution est proposée par l'Aménageur, celui-ci présente à l'EPT les améliorations et le cas échéant les inconvénients qui résultent de la mise en œuvre de cette proposition sur l'exécution du traité. L'Aménageur présente également les incidences de cette proposition sur l'équilibre de la convention. L'EPT informe sans délai l'Aménageur des suites données à cette proposition.

Les modifications qui seraient nécessaires d'apporter à la convention donnent lieu à la conclusion d'un avenant à la présente convention.

33.2 – REEXAMEN DES CONDITIONS DE LA CONCESSION

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, le présent contrat et les conditions de financement de l'opération sont soumis à réexamen dans les cas suivants :

- Si le Programme des constructions et/ou le programme des équipements publics est modifié en importance ou en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- Si le Périmètre fixé à l'Annexe 1 du Cahier des Charges est modifié par l'EPT, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- Si le planning de réalisation est modifié à la demande de l'EPT, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- En cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention appréciée au travers du Bilan prévisionnel actualisé,

- En cas d'évènement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le Programme des équipements publics et/ou le Programme des constructions et/ou son Bilan financier prévisionnel actualisé,
- en cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la convention, liées par exemple au coût de mise en état des sols notamment liée à la dépollution, au coût du désamiantage des bâtiments, ou aux frais liés à des diagnostics ou découvertes archéologiques,
- En cas de contreparties foncières cédées à Action Logement dans le cadre du conventionnement NPNRU (confer *Arrêté du 4 juillet 2018 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain / TITRE III L'OCTROI DES AIDES DE L'AGENCE / Partie 6. Les contreparties pour Action Logement: des apports en faveur de la mixité*) qui sont supérieures ou inférieures à 10% de la surface de plancher totale programmée dans la concession.

Sans préjudice de ce qui précède, l'Aménageur ne saurait prétendre à la révision des conditions économiques de la concession, du seul fait d'un écart constaté entre les comptes de la concession et le Bilan financier Prévisionnel de l'opération joint en annexe A. Seuls les évènements dont la liste est fixée ci-dessus ouvrent droit à rencontre entre les parties.

Le réexamen des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

Les modifications du contrat qui en découlent pourront porter, en priorité, sur une reprise du programme, un allongement de la durée de réalisation d'une partie ou de la totalité du Programme, ou du prix des acquisitions foncières auprès de la Ville ou de l'EPT, un ajustement des prestations techniques, et uniquement en dernier ressort une participation de l'EPT au Bilan de l'opération.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

33.3. - PROCEDURE DE REEXAMEN

La procédure de réexamen peut être engagée, soit à l'initiative de l'EPT, soit à celle du Concessionnaire. Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, le Concessionnaire doit fournir au préalable à l'EPT l'ensemble des comptes rendus financiers et techniques annuels ainsi que toutes pièces justifiant la survenance de l'un des cas de révision du contrat.

Cette procédure n'entraîne pas l'interruption du jeu normal du contrat.

Si dans les six mois à compter de la date de la demande de réexamen présentée par l'une des parties, un accord n'est pas intervenu, la procédure de réexamen peut être poursuivie, sur simple demande de l'une des parties, par une commission composée de trois membres dont l'un sera désigné par l'EPT, l'autre par le Concessionnaire et le troisième par les deux premiers.

Faute à ceux-ci de s'entendre dans un délai de 15 jours, la désignation du troisième membre sera faite par le président du Tribunal Administratif. Il en sera de même pour les membres qui n'auraient pas été désignés par les parties dans le même délai à compter de l'expiration de la période de six mois ci-dessus.

A défaut d'un avis de la commission sous les trois mois suivant sa désignation ou si l'une ou l'autre des parties n'accepte pas l'avis de cette commission, l'exécution de la concession sera poursuivie dans les conditions alors en vigueur, à charge pour la partie la plus diligente de saisir le tribunal compétent si elle s'y estime fondée.

Fait à Orly, le

en deux exemplaires originaux

Pour l'Aménageur

Pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Nicolas GRAVIT Directeur

Le Président,
Monsieur

Date de réception, par l'Aménageur, de la notification du présent contrat, valant date d'effet du contrat :

ANNEXES CONTRACTUELLES

ANNEXE A – Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel

Joint à l'offre : Document 6 – Grille de réponse financière

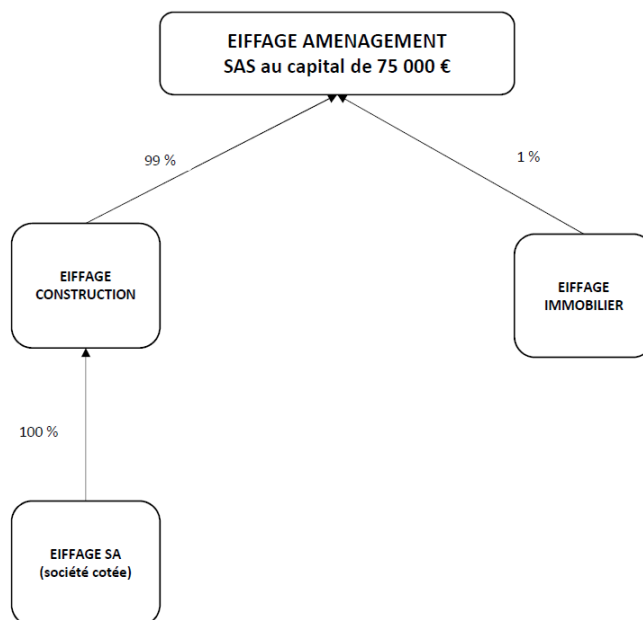
ANNEXE B – Echancier relatif au paiement du foncier appartenant à la ville et acquis par l'Aménageur

Voir ci-dessus. L'aménageur s'engage à payer le foncier appartenant à la Ville avant le 31/12/2019.

ANNEXE C – Echancier de réalisation de l'opération par année

Joint à l'offre : Document 2.6 Planning prévisionnel

ANNEXE D - Structure de l'actionariat du Concessionnaire



ANNEXE E – Offre définitive de l'Aménageur

Dossier remis

ANNEXE F – Cahier des charges et ses annexes

ANNEXE G – Programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur

Equipement public		Surface
Groupe Scolaire	Ecole maternelle	1 548 m ²
	Ecole primaire	1 774 m ²
	Périscolaire	578 m ²
	Restauration	833 m ²
	Espace extérieur	3 631 m ²
Equipement sportif		765 m ²
TOTAL (compris espaces extérieurs)		9 129m ²

ANNEXE H – Programme des constructions

Type de construction	Nombre de logements	Surface
Logements en accession	475	30 458 m ²
Logements intermédiaires	120	7 615 m ²
Commerces		1 794 m ²
Logements sociaux Coallia	175	4 700 m ²
Logements sociaux I3F	100	6 400 m ²
Action logement	90	6 300 m ²
TOTAL (hors équipements publics)	960	57 267 m ²

Annexe I : Charte locale d'insertion