



Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1696

L'Haÿ-les-Roses - Conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert des opérations Cœur de Ville et Locarno à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 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, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

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

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		C
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
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	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	A
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		A
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		A
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	A
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		NPPV
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		A
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	NPPV
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	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	P		A
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		A
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		C
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales, « l'Etablissement Public Territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles ».

Au nombre de ces compétences figurent la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire. Les opérations d'aménagement qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain relèvent donc de la compétence de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2018.

Par délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018, précisée par délibération n°2018-12-18_1263 du 18 décembre 2018, l'EPT a ainsi constaté le transfert de :

- la concession Cœur de ville, opération d'aménagement concédée à Citallios ;
- la concession Locarno, opération d'aménagement concédée à Citallios.

L'EPT se substitue, dès lors, de plein droit à la commune dans l'ensemble de ses droits et obligations, dans toutes ses délibérations et tous ses actes tels que les contrats en cours conformément aux dispositions prévues à l'article L 5211-5 du Code général des Collectivités Territoriales.

Conformément aux dispositions des articles L.5211-5 et L.5219-5 du CGCT, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise, au plus tard deux ans après la définition de l'intérêt métropolitain.

Pour répondre à ces objectifs, la ville de l'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre, ont convenu de préciser les conséquences juridiques et financières ainsi que les autres conséquences du transfert en formalisant pour chacune de ces opérations une convention annexée à la présente délibération.

Les principes qui en découlent s'inscrivent dans le cadre du principe de neutralité financière qui a été adopté lors du Conseil Territorial du 13 février 2018. La commune continue ainsi de porter intégralement les risques et les conséquences financières de l'opération en ayant pris l'initiative de la concession avant le transfert de la compétence aménagement. Toute dépense ou recette qui serait supportée ou encaissée par l'EPT sera, dès lors, refacturée ou restituée à la commune.

Il est notamment acté que les participations aux équipements publics communaux ne transiteraient pas par l'EPT mais seraient contractualisées au moyen d'un avenant au traité de concession et d'une convention de subventionnement entre l'EPT, l'aménageur et la commune. Procédure d'ores et déjà utilisée pour les deux concessions.

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre assumera, par ailleurs, l'intégralité des flux financiers en termes de résultats d'opérations, à charge pour l'EPT en application du principe de neutralité financière de restituer les sommes dues à la commune ou d'appeler auprès de celle-ci les remboursements dus à l'EPT par le biais du FCCT ou par toutes autres formules.

Enfin, pour assurer la coordination administrative, juridique et financière résultant de ces conventions, il est proposé, en application de la délibération du 13 février 2018, de mettre en place un comité de suivi pour chaque opération pour partager une vision commune des actions entreprises par l'aménageur et pour déterminer les impacts financiers éventuels à prendre en compte.

Au regard de ces éléments, il est proposé d'approuver les conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert des opérations Cœur de Ville et Locarno à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. S'agissant de délibérations concordantes, les conventions seront soumises à l'approbation du Conseil municipal lors de la séance du 19 décembre 2019.

DELIBERATION

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

Vu l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et L.300-5 ;

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 la délibération du conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

Vu la délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement ;

Vu la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 modifiant la délibération n°2018-02-13_903 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement ;

Vu les projets de convention de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert des opérations Cœur de Ville et Locarno situées à l'Haÿ-les-Roses ;

Considérant que la compétence en matière de définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement relève désormais de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour ce qui concerne les opérations d'aménagement non déclarées d'intérêt métropolitain ;

Considérant que conformément aux dispositions des articles L.5211-5 et L.5219-5 du CGCT, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise, au plus tard deux ans après la définition de l'intérêt métropolitain ;

Considérant le transfert à l'Etablissement public territorial des concessions Cœur de Ville et Locarno, opérations de la commune de l'Haÿ-les-Roses ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain MARCHAND ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve les conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert des opérations Cœur de Ville et Locarno de la commune de l'Haÿ-les-Roses à l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, annexées à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer lesdites convention.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de l'Haÿ-les-Roses pour une durée d'un mois.
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Pour : 14 – Contre : 6 – Abstentions : 18 – Ne prend pas part au vote : 7

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 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.

1696

4/4



**CONVENTION DE DETERMINATION DES CONDITIONS FINANCIERES ET
PATRIMONIALES DU TRANSFERT DE
L'OPERATION D'AMENAGEMENT LOCARNO
-
L'HAY-LES-ROSES (94)**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, collectivité locale créée par 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 T12 dont le siège est à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne, 2 avenue Youri Gagarine), représentée par son président Monsieur Michel LEPRETRE, habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 21 décembre 2019 dont ampliation est annexée aux présentes,

Ci-après dénommé « l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre » ou « l'EPT »

d'une part

ET

La Commune de L'Hay-les-Roses, dûment habilitée à cet effet, par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 ; ci-après dénommée « la Commune »,

d'autre part,

Ensemble dénommées « les Parties »

Table des matières

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	3
ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES	4
2-1 Modalités d’acquisitions de l’opération d’aménagement	4
2-2 Biens propriétés de la commune.....	4
ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES.....	4
3.1 Participations.....	4
3.2 Subventions	5
3.3 Fonds de concours de l’aménageur	5
3.4 Garanties d’emprunt	5
3.5 Avances de trésorerie.....	6
3-6 Résultats d’opérations.....	6
ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES DU TRANSFERT DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT	6
4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes	7
4-2 Conséquences sur les contentieux en cours	7
ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 6 : AVENANT	8
ARTICLE 7 : COMPÉTENCE CONTENTIEUSE	8
ARTICLE 8 : ÉLECTION DE DOMICILE.....	8
ARTICLE 9 : PRISE D’EFFET ET DUREE	8
LISTE DES ANNEXES	9

PREAMBULE

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales, *«l'Etablissement Public Territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles »*.

Au nombre de ces compétences figurent la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire. Les opérations d'aménagement qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain relèvent donc de la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2018.

Par délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018, précisée par délibération n°2018-12-18_1263 du 18 décembre 2018, l'EPT a ainsi constaté le transfert de la concession Locarno, opération d'aménagement concédée à Citallios. Cette opération avait été créée par délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2017, à l'initiative de la COMMUNE de l'Hay-les-Roses.

L'EPT se substitue, dès lors, de plein droit à la commune dans l'ensemble de ses droits et obligations, dans toutes ses délibérations et tous ses actes relatifs à cette opération tels que les contrats en cours conformément aux dispositions prévues à l'article L 5211-5 du Code général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Conformément aux dispositions des articles L.5211-5 et L.5219-5 du CGCT, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise, au plus tard deux ans après la définition de l'intérêt métropolitain.

Dans ce cadre, les parties ont convenu d'acter le transfert de l'opération au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de préciser les conséquences juridiques et financières liées au changement de personne publique concédante.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est de déterminer les conséquences du transfert de la compétence aménagement de la COMMUNE vers l'EPT en matière de :

- Maitrise et de cession foncière de biens immobiliers détenus par la COMMUNE ;
- Gestion de flux financiers de l'opération d'aménagement (participation et subventions aux équipements publics, fonds de concours, garanties d'emprunts, avances de trésorerie, boni /déficit...)

Il vise également à préciser les conséquences sur les actes administratifs pris antérieurement au transfert (délibérations, contentieux, traités de concession...) et nécessaires à l'exercice de la compétence transférée.

ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES

2-1 Modalités d'acquisitions de l'opération d'aménagement

En application de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire peut être chargé par le Concédant d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption.

La société CITALLIOS a été chargée par la COMMUNE de l'Hay-les-Roses d'acquérir les biens nécessaires à l'opération d'aménagement Locarno. Cette disposition est prévue par l'article 11 du traité de concession modifié par avenant.

2-2 Biens propriétés de la commune

Les biens immobiliers appartenant à la COMMUNE compris initialement dans le périmètre de la concession et nécessaires à l'opération d'aménagement sont prévus d'être versés à l'aménageur sous la forme exclusivement d'un apport en nature selon les dispositions de l'article 21.3 du traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Il n'existe, par conséquent, aucun transfert à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de biens immeubles nécessaires et/ou utilisés pour les besoins de la concession.

ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES

Par délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018, un principe commun de neutralité financière a été adopté.

Il est convenu que la COMMUNE continue de porter intégralement les risques et les conséquences financières de l'opération visée, en ayant pris l'initiative de la concession avant le transfert de la compétence aménagement.

Toute dépense ou recette qui serait supportée ou encaissée par l'EPT, sera refacturée ou restituée à la commune.

3.1 Participations

En application de l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, le concédant peut accorder une participation financière sous forme d'apport en terrains ou d'apport financier. Cette disposition est prévue à l'article 21.3 du traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Un montant de 4 782 253 € HT, soit 5 738 704 € TTC est prévu comme participation financière de la COMMUNE en apport financier.

Un montant de 5 800 000 € TTC est prévu comme participation financière de la COMMUNE en apport en nature.

Ces deux participations font actuellement l'objet d'une convention de subventionnement entre l'EPT, la COMMUNE de l'Hay-les-Roses et CITALLIOS. Elle a été approuvée par la délibération n°2019-03.26_1317 du Conseil Territorial du 26 mars 2019.

Toute nouvelle demande de participations financières destinées au financement des équipements publics communaux de l'opération sera conclue dans le cadre d'une convention tripartite de subventionnement qui permettra à la COMMUNE de verser directement une participation financière à l'AMENAGEUR avec l'accord de l'EPT.

Toute nouvelle demande de participations financières destinée à l'équilibre de l'opération sera versée par l'EPT à charge pour la COMMUNE de lui rembourser cette participation.

3.2 Subventions

En application de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Cette disposition est prévue par l'article 21.3 du traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Aucune subvention n'a été versée à l'opération d'aménagement.

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de subvention.

Toute demande de subvention destinée au financement des équipements publics sera conclue selon les conditions prévues à la concession d'aménagement.

3.3 Fonds de concours de l'aménageur

Un fonds de concours peut être versé par le concessionnaire lorsque les besoins en matière d'équipements publics ne sont pas satisfaits dans le cadre de l'opération. Cette disposition n'est pas prévue par le traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de fonds de concours aménageur.

3.4 Garanties d'emprunt

En application de l'article L. 2252-1 du CGCT, une garantie d'emprunt peut être accordée à une personne de droit privé. L'article 23 du traité de concession modifié précise que « *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 la Ville.* »

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de garantie d'emprunt.

3.5 Avances de trésorerie

En application de l'article L. 1523-2 4° du CGCT, une collectivité territoriale peut accorder des avances de trésorerie. L'article 21.4 du traité de concession modifié par l'avenant n°1 précise que « *l'aménageur ne peut pas solliciter le versement par la ville d'une avance* ».

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière d'avances.

3-6 Résultats d'opérations

Un règlement final peut permettre de déterminer les modalités de règlement à terminaison de l'opération. Cette disposition est prévue par l'article 27.4 du traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Le traité de concession prévoit les éléments suivants :

« *Si le solde de l'opération est positif, il sera alors réparti selon les modalités suivantes :*

- *70 % pour l'Aménageur*
- *30 % pour le Concédant.* »

Une clause de retour à meilleure fortune est également prévue à l'article 27.5 du traité de concession :

« *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 à la propriété.*

- *L'Aménageur s'engage à faire approuver par la Ville le contenu de cette clause dite de complément de prix avant la cession.*
- *Ce complément de prix, s'il est constaté au-delà d'un prix de vente moyen de 3 800 €/m2 habitable hors taxes hors parking, sera versé à la commune en fin d'opération dans les conditions suivantes :*

Le montant perçu par l'Aménageur, au titre du complément de prix (clause de retour à meilleure fortune), sera reversé au Concédant dans son intégralité. »

La concession « Locarno » n'est pas clôturée. La concession d'aménagement prend fin au 31 octobre 2025 à la date d'effet de la présente convention.

Il est convenu que les dispositions suivantes s'appliqueront à terminaison de la concession :

- En cas d'excédent, il est convenu que les sommes seront perçues par l'EPT et seront reversées à LA COMMUNE par une atténuation du FCCT ou par toutes autres formules.
- En cas de tout ou partie d'un déficit qui serait imputable à la ville, en référence au traité de concession, il est convenu que l'EPT apportera une participation financière qui lui sera intégralement remboursée par la COMMUNE par une augmentation du FCCT ou par toutes autres formules.

La situation financière de l'opération au 31 décembre 2018 (annexées au CRACL 2018) figure en annexe 1.

ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES DU TRANSFERT DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT

4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes

Conformément aux dispositions de l'article L.5211-5 III du CGCT, l'EPT est substitué de plein droit au 1^{er} janvier 2018 à la commune dans toutes les délibérations et actes relatifs à la l'opération d'aménagement Locarno. Les principales délibérations et les principaux actes sont reportés en annexes 2 et 3.

Il est convenu que la commune communiquera à l'EPT, copie de l'ensemble des délibérations et actes éventuellement manquants dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la dernière des parties.

Il est constant que les contrats transférés à l'EPT sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties.

S'agissant du contrat de concession d'aménagement, il est précisé que le transfert de la compétence l'opération Locarno a d'ores et déjà fait l'objet d'un avenant conclu entre l'EPT, la COMMUNE et l'aménageur mettant à jour un certain nombre de dispositions afin de tenir compte des conséquences du transfert de la compétence.

La substitution de l'EPT aux contrats conclus par la COMMUNE n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour les cocontractants.

La COMMUNE informe les cocontractants de cette substitution par courrier dans le mois suivant la prise d'effet de la présente convention.

4-2 Conséquences sur les contentieux en cours

Un recours contentieux est à noter sur l'opération d'aménagement. Une requête a été déposée au TA de Melun par Mme HEILBRONN, M. BATHILY et Mme PIAU le 12 janvier 2018 contre la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2017 approuvant le traité de concession et le choix du candidat CITALLIOS en qualité d'aménageur du secteur Locarno.

Ce contentieux est transféré à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONVENTION

En vue de faciliter l'application de la présente convention, un comité de suivi annuel entre l'EPT et la COMMUNE sera organisé à l'initiative de l'EPT. Il associera le concessionnaire et se déroulera en amont de l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) de l'opération d'aménagement concernée.

Ce comité permettra de formaliser la coordination administrative, juridique et financière prévue dans le cadre de la délibération du Conseil territorial du 13 février 2018 modifiée le 18 décembre 2018 en permettant notamment de :

- Partager une vision commune entre la COMMUNE et l'EPT des actions entreprises par l'aménageur dans la perspective des délibérations à venir sur les CRACL par chacun des organes délibérants ;
- Faciliter le rapprochement des différents services COMMUNE/EPT concernés par l'opération d'aménagement (services techniques...).
- Déterminer la nature et le montant des flux financiers (participations...) nécessaires à la préparation du budget de l'année n+1 et par conséquent de la CLECT ;

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Situations financières comparées au bilan prévisionnel à terminaison
annexées au CRACL 2017 et au CRACL 2018

Annexe 2 : Liste des délibérations

Annexe 3 : Liste des actes

ANNEXE 1 :

Situation financière comparée au bilan prévisionnel à terminaison
annexée au CRACL 2018

ANNEXE 3 – BILAN

(Bilan en k€)

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 5019-SECTEUR LOCARNO L'HAY LES ROSES-1-Aménagement (DA) - établi le 15/02/2019 à 09:40

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT	HT	TVA	TTC
	Budget préc.	Budget actualisé		
10-Etudes	-145	-145	-29	-174
20-Acquisitions	-3 329	-3 329	-600	-3 929
20-Etudes Pré-Opérationnelles	-20	-20	-4	-24
30-Etudes Générales	-120	-120	-24	-144
30-Mise en État des Sols	-1 485	-1 485	-297	-1 782
40-Travaux VRD	-4 206	-2 649	-529	-3 179
50-Ouvrages de Superstructure	-8 616	-11 116	-2 004	-13 120
50-Aménagement du volume de la médiathèque	-1 700	-1 700	-340	-2 040
80-Frais Juridiques	-40	-40	-8	-48
A10-Communication Concertation	-200	-200	-40	-240
A20-Frais Divers	-30	-30	-6	-36
A30-Frais Financiers	-171	-171	0	-171
A40-Rémunération Société	-1 542	-1 542	0	-1 542
A50-TVA			58	58
Sous-total dépenses	-21 604	-22 547	-3 824	-26 371
10-Ventes Charges Foncières	14 750	15 693	2 867	18 560
30-Subventions	2 072	6 854	956	7 811
40-Participations	4 782			
Sous-total recettes	21 604	22 547	3 824	26 371
C : Trésorerie transitoire				
Sous-total trésorerie transitoire				
Trésorerie brute				

ANNEXE 4 – PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL GLOBAL

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 5019-SECTEUR LOCARNO L'HAY LES ROSES-1-Aménagement (DA) - établi le 15/02/2019 à 09:40																
Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2018	Fin 02/19	T1-2019	T2-2019	T3-2019	T4-2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
En Kilo Euros	Budget actualisé															
10-Etudes	-145	-29	-174	-90	-1		-18	-10	-9	-38	-30	-11	-5			
20-Acquisitions	-3 329	-600	-3 929								-982	-2 947				
20-Etudes Pré-Opérationnelles	-20	-4	-24								-24					
30-Etudes Générales	-120	-24	-144			-12	-12	-28		-52	-52	-24	-16			
30-Mise en État des Sols	-1 485	-297	-1 782		-1	-2	-2	-4	-7	-1 089	-16	-670				
40-Travaux VRD	-2 649	-529	-3 179				-241	-60		-301	-47	-1 069	-1 283	-237	-10	-232
50-Ouvrages de Superstructure	-11 116	-2 004	-13 120	-27				-3 892	-2 173	-6 065	-6 518	-204				
50-Aménagement du volume de la médiathèque	-1 700	-340	-2 040										-2 040			
80-Frais Juridiques	-40	-8	-48	-3			-12			-12	-12	-12	-10			0
A10-Communication Concertation	-200	-40	-240	-9				-59		-59	-59	-59	-55			
A20-Frais Divers	-30	-6	-36	-3	-2		-9			-11	-9	-9	-5			0
A30-Frais Financiers	-171	0	-171		-2		-17		-16	-35	-60	-21	-55			
A40-Rémunération Société	-1 542	0	-1 542	-119			-102		-126	-228	-499	-233	-115	-102	-102	-145
A50-TVA		58	58	12	2					2	101	76	-196			64
Sous-total dépenses	-22 547	-3 824	-26 371	-239	-3	-13	-411	-4 051	-2 328	-6 806	-9 279	-4 604	-4 483	-535	-112	-313
10-Ventes Charges Foncières	15 693	2 867	18 560								5 799	5 227		7 535		
30-Subventions	6 854	956	7 811						1 500	1 500	1 000	1 000	3 572	739		
40-Participations																
Sous-total recettes	22 547	3 824	26 371						1 500	1 500	6 799	6 227	3 572	8 274		
C : Trésorerie transitoire																
Sous-total trésorerie transitoire																
Trésorerie brute				-239	-242	-255	-666	-4 717	-5 545	-5 545	-8 025	-6 402	-7 313	425	313	0

ANNEXE 2 : LISTE DES DELIBERATIONS

- Délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2017 approuvant le choix de Citallios comme aménageur de la concession Locarno et approuvant le traité de concession
- Délibération du Conseil territorial du 26 mars 2019 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement conclu avec Citallios pour la réalisation de l'opération Locarno et désignant un représentant pour l'EPT

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2017

Direction de l'Urbanisme

**PROJET DE
DELIBERATION****OBJET : OPERATION LOCARNO : ATTRIBUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT****Rapporteur : Monsieur Vincent JEANBRUN****1. Contexte :**

Cette concession a pour objet de confier au concessionnaire désigné la réalisation d'une opération d'aménagement du secteur de Locarno de la ville de L'Hay-les-Roses.

Cette opération s'inscrit dans une volonté de modernisation des services publics et de redynamisation de ce secteur situé stratégiquement entre le Centre de L'Hay-les-Roses et la future gare L'Hay Trois Communes.

D'une superficie de 19 000 m², elle est située dans l'espace compris entre l'autoroute, la rue Thirard, la parcelle abritant le réservoir des eaux de Paris et le boulevard Paul Vaillant Couturier. Le site comprend également le square Jouhaux et ses abords.

La concession a pour objectif de :

- Edifier une nouvelle halle de marché sur le square Jouhaux qui réponde aux normes actuelles de sécurité, d'accessibilité et de confort et mieux adaptée aux besoins des commerçants et des usagers,
- Recréer une offre de stationnement public en sous-sol pour les besoins du nouveau marché sous la nouvelle halle du marché (environ 120 places),
- Créer, sur l'actuel site du marché, un nouveau quartier de vie, plus urbain, favorisant une accroche du site avec le centre-ville, capable d'effacer l'impression de rupture actuelle et de rendre plus visible l'axe structurant qui relie le centre-ville au futur quartier de la gare,
- Insérer un nouvel équipement culturel (médiathèque) venant remplacer l'actuelle bibliothèque,
- Proposer une nouvelle offre de logements s'intégrant au site et tenant compte de ses contraintes (proximité de l'autoroute, du réservoir des eaux de Paris...),
- Réaménager le Boulevard de la Vanne dans sa section comprise entre le Boulevard Paul Vaillant Couturier et la rue de Chevilly afin de créer les conditions d'un véritable chemin de promenade en appui de la coulée verte.

Par une délibération du 15 décembre 2016, Monsieur le Maire a été autorisé à lancer la procédure de consultation pour la désignation d'un aménageur sur le secteur « Locarno » et a été désigné 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 municipal.

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.

II. PROCEDURE

Pour mémoire, le montant total des produits de l'opération d'aménagement étant supérieur au seuil européen et 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'appliquent.

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

- en son sein les membres composant la commission d'aménagement chargée d'émettre un ou des avis sur les propositions reçues ;
- Monsieur le Maire 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 : janvier 2017 > septembre 2017

21 janvier 2017 : publication de l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC)

20 février 2017 : date limite de remise des candidatures

Six sociétés se sont déclarées candidates pour la concession du secteur de Locarno :

- SADEV 94
- Citallios
- Grand Paris Aménagement
- Paris Sud Aménagement
- Les Nouveaux Constructeurs et SEMAVO
- Eiffage Aménagement

27 avril 2017 : réunion de la commission d'aménagement

19 mai 2017 : date d'envoi du dossier de consultation aux six candidats

19 juin 2017 : date limite de réception des offres

Cinq sociétés ont déposé une offre pour la concession du secteur de Locarno :

- SADEV 94
- Citallios
- Paris Sud Aménagement
- Les Nouveaux Constructeurs et SEMAVO
- Eiffage Aménagement

Commission d'aménagement : 20 juin 2017

Négociations : juillet à septembre 2017

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

Mise au point du traité de concession : 8 septembre 2017

Commission d'aménagement : 14 septembre 2017 (avis favorable)

Commissions Finances et Développement de la ville : 14 septembre 2017 (avis favorable)

En conséquence, à l'issue de ces négociations, Monsieur le Maire est en mesure de proposer au Conseil municipal de retenir comme aménageur du secteur « LOCARNO » le candidat CITALLIOS, sur la base du traité de concession tel qu'il est annexé à la présente délibération.

III. CRITERES 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. Cohérence de la proposition du candidat avec les attendus du cahier des charges.
3. Aptitude à conduire l'opération.
4. Moyens de communication et de concertation mis en œuvre.
5. Engagements du candidat à s'inscrire dans une démarche de Développement Durable.

IV – SYNTHESE DE L'ANALYSE DES OFFRES

Il ressort de l'analyse des offres que CITALLIOS 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 principalement apprécié au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du montant de la participation du concédant demandée par le candidat - De la clarté des explications apportées sur les hypothèses prises dans l'élaboration du bilan prévisionnel, notamment au regard du déroulement de l'opération - De la cohérence du bilan financier avec la programmation du projet 	<p>Le bilan financier proposé par CITALLIOS correspond parfaitement aux attentes de la ville tant au regard du résultat que de sa cohérence et sa pertinence compte tenu de l'opération.</p> <p>Plus précisément, il a été retenu comme éléments intéressants de son offre notamment que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le montant de la participation de la Ville aux financements des équipements publics, de 4 782 253 €HT, correspond aux projections de la Ville. - L'échéancier des versements de cette participation a pu, au surplus, être négocié pour tenir compte tant du phasage de l'opération que de la structure budgétaire de la Ville ; - CITALLIOS présente un bilan à l'équilibre sans aucune participation à l'équilibre de la Ville pour l'obtenir. - CITALLIOS ne demande aucune garantie d'emprunts. - le niveau de dépenses, d'un montant de 21 604 353 €HT, est en adéquation avec l'ensemble des missions qui lui sont confiées. - CITALLIOS s'est engagé à affecter au bilan ou à reverser à la Ville certaines recettes qui seraient supérieures à son estimation (par exemple : subvention). - CITALLIOS s'est engagé à reverser, à la fin de l'opération, une partie de l'éventuel solde positif de celle-ci (30%).

	<p>- CITALLIOS s'est engagé à insérer dans certaines cessions aux promoteurs une clause de retour à meilleure fortune (dont le contenu sera approuvé par la Ville avant la cession) pour les surfaces de plancher concernant les logements en accession à la propriété (pour le détail - voir point 14 du titre III ci-après). Le concessionnaire s'engage à reverser l'intégralité de ces sommes au concédant.</p> <p>- CITALLIOS a retenu un prix du foncier qui est apporté en nature par la Ville valorisé à 5 800 000€, ce qui est conforme aux estimations de la Ville.</p> <p>Enfin, il est rappelé que si le bilan est à l'équilibre, la concession reste conclue aux frais et risques de CITALLIOS de sorte qu'il en assumera les éventuelles pertes.</p>
<p>Critère n°2</p> <p>Cohérence de la proposition du candidat avec les attendus du cahier des charges.</p> <p>Ce critère est notamment apprécié au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la qualité architecturale et urbaine du projet proposé - Du respect des délais de livraison figurant dans le cahier des charges concernant la halle du marché et la médiathèque 	<p>D'une part, CITALLIOS a fait travailler de façon approfondie et détaillée deux cabinets d'architectes sur ce projet. Il présente ainsi de nombreuses illustrations du travail mené notamment sur le positionnement de la halle de marché et de la médiathèque, l'intégration d'un parvis, de commerces, qui correspondent pour l'un des projets aux attentes de la Ville.</p> <p>Il a proposé également un travail de qualité sur la programmation des logements qui poursuit l'objectif de favoriser le parcours résidentiel des L'Hayssiens en proposant une part de produits en primo accession dans l'offre accession libre.</p> <p>Son travail est marqué par une forte volonté d'avoir un AMO spécialisé pour suivre le bon déroulement de la conception/réalisation de la halle de marché, mais également pour être garant de la qualité des ouvrages.</p> <p>D'autre part, la proposition de CITALLIOS permet de garantir la livraison dans les délais prévus au cahier des charges pour de la halle de marché (4^{ème} T 2019) et pour la médiathèque (4^{ème} T 2022).</p>
<p>Critère n°3</p> <p>Aptitude à conduire l'opération.</p> <p>Ce critère est notamment apprécié au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du mémoire méthodologique et notamment sur le phasage opérationnel et les modalités proposées par le candidat pour assurer la continuité d'exploitation des équipements existants sur la zone - Des moyens dédiés à la conduite de l'opération 	<p>CITALLIOS a démontré une réelle aptitude à conduire l'opération projetée en présentant une méthodologie de travail détaillée et efficace tout au long de la durée de la concession. Elle permet notamment la continuité d'exploitation des équipements de la zone (médiathèque, halle) et le phasage de l'opération.</p> <p>Ce souci se traduit par exemple par une forte implication de la Ville à la gouvernance du projet de sorte qu'elle pourra suivre et participer à de nombreuses décisions relatives à l'opération ou encore dans la mise en place d'une réelle concertation avec les habitants.</p> <p>Son aptitude à conduire l'opération a également été révélée par avec la proposition d'une équipe expérimentée et connaissant parfaitement les enjeux du territoire et de l'opération.</p>
<p>Critère n°4</p> <p>Moyens de communication met de concertation mis en œuvre.</p> <p>Ce critère doit être apprécié au regard des propositions formulées par le candidat sur les moyens qu'il se propose</p>	<p>Sur cet aspect, CITALLIOS a très bien cerné l'ensemble des enjeux de ce projet en proposant une stratégie visant à déployer plusieurs dispositifs pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • communiquer sur cette opération en vue de la rendre attractive, • mettre en place des concertations avec le public,

<p>de mettre en place tout au long de la concession pour promouvoir le projet et communiquer sur l'impact du chantier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du support de communication et de concertation - Des Actions visant à minimiser l'impact du chantier (habillage des palissades, signalétique...) 	<ul style="list-style-type: none"> • limiter l'impact du chantier dans le secteur. <p>Pour maximiser les résultats attendus par le déploiement des différents moyens envisagés, elle entend associer étroitement la Ville à la définition, l'ampleur et le contenu de ceux-ci.</p>
<p>Critère n°5</p> <p>Engagements du candidat à s'inscrire dans une démarche de Développement Durable.</p> <p>Cet engagement est apprécié au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des propositions formulées par le candidat, notamment sur les standards de qualité des constructions et des aménagements à réaliser (et en particulier sur la prise en compte des contraintes acoustiques liées à la proximité de l'autoroute) - Des propositions garantissant, tout au long des opérations d'aménagement et de constructions, la tenue de « chantier propre » 	<p>CITALLIOS a présenté un futur quartier qui s'inscrit dans la démarche de développement durable imposée par la Ville (notamment engagement sur les produits pour les logements – flux, hauteurs, coefficient de percement, etc.) tout en tenant compte pour certains d'entre eux de la proximité de l'autoroute.</p> <p>En outre, CITALLIOS propose des actions pour permettre de réaliser un chantier de qualité et répondant aux différentes problématiques liées aux nuisances sonores, à la pollution et au respect des riverains.</p>

Au regard des critères devant déterminer la décision de l'exécutif quant au choix de l'aménageur à soumettre au Conseil municipal l'offre de CITALLIOS est apparue la plus avantageuse.

V – ECONOMIE GENERALE DU CONTRAT

1. Titulaire du contrat

Le titulaire est la société CITALLIOS, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.)

2. Les missions de l'Aménageur :

CITALLIOS aura pour missions de :

- Constituer une équipe pluridisciplinaire compétente pour mener à bien l'ensemble des missions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération,
- Conduire des études nécessaires et les procédures préalables qu'impose la réalisation de l'opération,
- Assurer la gestion technique et financière de l'opération,

- Procéder à la démolition des constructions identifiées comme devant être démolies pour la mise en œuvre de l'opération (halle du marché actuelle, bibliothèque ainsi que les bâtiments modulaires qui accueillent le centre culturel musulman à l'issue de son transfert),
- Aménager les terrains et assurer leur desserte,
- Créer les espaces publics contribuant au développement de la trame viaire au sein du nouveau quartier, notamment une place publique,
- Réaliser les VRD nécessaires aux nouvelles constructions et aménagements du quartier,
- Céder les terrains aménagés pour la réalisation du programme de constructions des immeubles d'habitation,
- Réaliser et aménager une halle de marché d'environ 2 000 m² de SDP,
- Réaliser un parking public sous la halle d'une capacité d'environ 120 places,
- Réaliser une médiathèque de 2 500 m² à 2 800m² de SDP,
- Requalifier les espaces publics figurant dans le périmètre et le programme de la concession et notamment le boulevard de la vanne en espace de promenade et d'agrément.

3. La 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.

4. 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 concessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

Si le solde d'exploitation est positif, l'Aménageur en reverse 30% à la Ville.

Il n'est pas prévu de participation de la Ville à l'équilibre de l'opération. De même, la Ville 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.

5. La gouvernance et le suivi de la réalisation de l'opération :

Afin de mener l'opération en étroit partenariat avec le Concédant, il est constitué entre celui-ci et l'Aménageur, un comité de pilotage et un comité technique opérationnel.

Le comité de pilotage, présidé par Monsieur le Maire ou son représentant est une instance décisionnelle et stratégique. Il a vocation à valider les grandes orientations de l'opération sur les bases proposées par le comité technique.

Le comité technique est constitué de représentants du Concédant 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 de pilotage.

6. Acquisition du foncier par l'Aménageur

Les terrains de la ville seront remis sous forme d'apport en nature au Concessionnaire. Les parcelles appartenant au domaine public et destinées à accueillir des équipements publics ne seront pas cédées par la Commune, la Commune l'autorisera à y effectuer les travaux nécessaires pour les besoins de l'opération.

La valorisation de ces biens est estimée à 5.800.000 euros et sera définitivement arrêtée au vu d'un avis de France domaine.

Le bilan prévisionnel annexé au traité de concession ainsi que le montant de l'apport en nature du Concédant et de la participation totale du Concédant seront modifiés en fonction de l'évaluation de France Domaine.

7. Réalisation et échéancier prévisionnel

L'aménagement et l'équipement du secteur de « Locarno » seront exécutés conformément à l'échéancier de réalisation figurant en annexe C du traité de concession.

Le non-respect de ces délais est susceptible de donner lieu à l'application des pénalités.

8. 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 21.3.1 du traité de concession a pour objet de fixer la part mise à la charge de la Ville pour les équipements publics à réaliser dans le cadre du présent contrat, en l'occurrence 4 782 253€HT.

L'Aménageur est tenu d'associer étroitement la Ville (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.

9. 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 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 50 logements à la société Immobilière 3F conformément aux engagements pris par la Ville dans le cadre du protocole de préfiguration de l'opération NPNRU du quartier de Lallier.

De plus, l'Aménageur s'est engagé à réserver à minima 30% de la SDP de l'opération à COGEDIM.

Par ailleurs, l'Aménageur s'engage à ce que sur l'ensemble du périmètre qui lui est confié, un maximum de 50% de la surface destinée aux logements en accession telle qu'elle figure dans le programme des constructions figurant en **annexe G**, soit dédiée à des produits destinés aux primo-accédants. La surface restante (minimum 50%) sera destinée à l'accession libre.

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. L'intégralité des sommes issues de la mise en œuvre de cette clause est reversée au Concédant par l'Aménageur.

10. Informations de la Ville et compte-rendu financier annuel

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

11. 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, la ville 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.

Le traité prévoit également une pénalité de 5000€ par mois en cas de retard dans la livraison de la halle du marché.

12. 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 et en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la concession,
- si le périmètre fixé à l'**Annexe B** est modifié par la Ville de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la concession,
- si le planning de réalisation est modifié à la demande de la Ville de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la concession,
- en cas d'évolution importante de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la concession 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 survenance d'évènements ou de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la concession (fouilles archéologiques, non obtention ou annulation d'autorisations d'urbanisme, ...)

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.

V – CONCLUSIONS

Au terme des négociations, il apparaît que l'offre du candidat CITALLIOS répond de manière plus satisfaisante que celles proposées par les autres candidats au regard des critères de choix retenus et annoncés par la Ville.

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

Pour les motifs précédemment exposés, il vous est proposé :

- d'approuver le choix du candidat CITALLIOS en qualité d'aménageur du secteur «Locarno».
- d'approuver le traité de concession et ses annexes,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le traité de concession.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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 1er février 2016 relatif aux contrats de concession,

VU la délibération du 15 décembre 2016 autorisant Monsieur le Maire à lancer la procédure de consultation pour la désignation d'un aménageur sur le secteur « Locarno » et désignant Monsieur le Maire 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 Municipal,

VU la délibération du 15 décembre 2016 désignant les représentants à la commission d'aménagement,

VU les avis de la commission d'aménagement,

VU le traité de concession ci-annexé ainsi que ses annexes,

**SUR PROPOSITION DU MAIRE,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : APPROUVE le choix du candidat Citallios, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 15 175 220 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des 3 Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, en qualité d'aménageur du secteur « Locarno ».

ARTICLE 2 : APPROUVE le traité de concession et ses annexes par lequel la Ville concède à Citallios l'aménagement du secteur « Locarno ».

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement et ses annexes et à réaliser toutes les formalités nécessaires.

Fait et délibéré en séance le jour, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote	Pour : Contre : Abstention :
-------------	---

Pour extrait conforme,
Vincent JEANBRUN

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le :

Et ayant fait l'objet d'un affichage le :

Maire de L'Haÿ-les-Roses
Conseiller régional d'Ile de France



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 mars 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-03-26_1316

**L'Hay-les-Roses – Avenant n°1 au traité de
concession d'aménagement conclu avec Citallios
pour la réalisation de l'opération Locarno
Désignation d'un représentant de l'EPT**

L'an deux mille dix-neuf, le 26 mars à 19h17 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 mars 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr	Jean-Claude KENNEDY	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr	Michel LEPRETRE	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr	Jean-Luc LAURENT	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P	Robin REDA	P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr	Nadège ACHTERGAELE	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Repr	Sarah TAILLEBOIS	P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr	Nathalie BESNIET	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Abs		
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Abs		
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr	Patricia TORDJMAN	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr	Patrice SAC	P
L'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	P		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Repr	André DELUCHAT	P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr	Fabienne LEFEBVRE	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr	Isabelle LORAND	A
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Abs		
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr	Pierre BELL'LLOCH	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	P		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	P		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	P		A
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr	Isabelle RIFFAUD	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr	Clément DECROUY	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr	Arielle MERINA	P

1316

1/6

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr	Eric MEHLHORN	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Repr	Patrice DIGUET	P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr	Marie CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr	Françoise SOURD (1)	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Repr	Tonino PANETTA	P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Repr	Pascal NOURY	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		A
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Repr	Pierre SEGURA	P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Repr	Cécile VEYRUNES-LEGRAIN	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	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONNET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr	Anne-Marie GERARD	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Repr	Thierry ATLAN	P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr	Romain MARCHAND	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Repr	Sébastien BENETEAU	P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	P		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Abs		
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
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	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr	Laurent SAUERBACH	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr	Franck PERRILLAT-BOTTONNET	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		P

(1) Jusqu'à 1309

Secrétaire de Séance : Madame Sarah Taillebois

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire - 92				
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1298 à 1309	40	23	29	69
1310 à 1332	41	23	28	69

Exposé des motifs

En 2017, le Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses a attribué le contrat de concession d'aménagement du secteur Locarno à la société Citallios.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, dans le cadre des transferts de compétences résultant de la loi NOTRe, les communes de la Métropole du Grand Paris (MGP) ne sont plus directement compétentes en matière de réalisation d'opération d'aménagement. Par ailleurs, l'opération d'aménagement « Locarno » n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par la MGP dans sa délibération du 8 décembre 2017.

En application des articles L. 5219-1 et L. 5219-5 du Code général des collectivités territoriales, à compter du 1^{er} janvier 2018 les opérations d'aménagement relevant de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et non reconnues d'intérêt métropolitain ont été transférées de plein droit à l'Etablissement public territorial (EPT) dont dépendent les communes antérieurement compétentes.

Ainsi, depuis cette date, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'est substitué à la commune en tant que concédant dans le cadre du contrat de concession "Locarno".

Ce changement a conduit la commune et l'EPT à repenser la gouvernance de cette opération ainsi que les modalités de financement des équipements publics communaux, qui demeurent compétence de la commune.

Ainsi, compte tenu, d'une part, de la volonté partagée de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et de la commune de L'Haÿ-les-Roses de maintenir les engagements financiers communaux et, d'autre part, du maintien de la compétence communale concernant certains des équipements publics réalisés dans le cadre de cette opération d'aménagement, les Parties à la concession se sont rapprochées afin de faire évoluer le contrat pour qu'il reflète cette nouvelle réalité juridique.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le contrat pour qu'il reflète cette nouvelle réalité juridique.

1) La gouvernance

Toutes décisions relatives à ces concessions (avenants, comptes rendus financiers, clôtures d'opérations) doivent désormais être prises par l'EPT.

La commune demeure néanmoins compétente pour la réalisation d'équipements publics réalisés dans le cadre de la concession (halle du marché et son parking, médiathèque,). A ce titre, elle conserve toute légitimité dans les décisions relatives à ces équipements.

Concernant les principes de gouvernance de l'EPT liés au transfert de compétence, ils ont été précisés par la délibération n°2018-12-18-1263 du conseil territorial qui stipule notamment :

- que le pilotage des opérations, sur chaque territoire communal, est assuré par le Maire ou son représentant si ce dernier est conseiller territorial
- la mise en place d'une instance de coordination entre la commune et l'EPT.

Représentation de l'EPT

Dans le respect de ces principes, il est donc proposé de désigner Monsieur le Maire, en sa qualité de conseiller territorial, comme personne habilitée à représenter l'EPT pour notamment :

- Siéger au comité de pilotage, et le cas échéant au comité technique
- Participer à la commission des marchés avec voix délibérative
- Donner son accord sur les avant-projets et projets d'ouvrages qui sont de la compétence de l'EPT et qui doivent lui revenir
- Participer au choix des promoteurs et des projets architecturaux
- Pour assister aux opérations de réception et de remise des ouvrages

Représentation de la ville en tant que collectivité compétente pour la réalisation des équipements communaux

Dans ce cas particulier, il est en outre proposé que la commune soit représentée dans le cadre de la concession et de désigner un représentant pour :

- Siéger aux comités de pilotage et aux comités techniques.
- Donner son accord sur les avant-projets et projets d'ouvrages qui sont de la compétence de la commune et qui doivent lui revenir
- Assister aux opérations de réception et de remise de ces ouvrages

Modalités de mise en œuvre

Il est précisé que chaque délibération de l'EPT est précédée d'une délibération du Conseil municipal qui émet un avis sur chaque décision à prendre et sollicite l'EPT pour approuver la décision retenue.

2) Le versement des participations aux équipements publics

Antérieurement au transfert de compétence, le contrat de concession prévoyait le versement, par la commune, d'une participation financière affectée aux équipements publics de 5 738 704 € TTC et une participation sous forme d'apport en nature (remise de terrains) dont la valorisation est estimée à 5 800 000 €.

Le Code général des collectivités territoriales impose, en cas de transfert de compétence entre une commune et un EPCI, que ce dernier se substitue de plein droit à la commune dans tout acte et à tous droits et obligations figurant dans le contrat.

Ainsi, l'EPT devient donc redevable de la participation due à Citallios dans le cadre du contrat.

Cependant, l'EPT, bien que compétent en matière d'aménagement, ne peut intervenir, ni opérationnellement, ni financièrement dans le champ des compétences conservées par la commune et c'est pourquoi la commune doit verser des subventions pour les équipements publics relevant de sa compétence.

La transformation de la participation numéraire en subvention

L'article L 300-5 du code de l'urbanisme permet aux opérations d'aménagement de bénéficier, sous réserve de l'accord du concédant, de subventions versées par des collectivités tierces au contrat de concession, si elles sont justifiées par l'intérêt local qui s'apprécie notamment au regard de l'objet de l'opération et des compétences des collectivités.

Au regard de cette possibilité, il est proposé que la commune, alors qu'elle n'est plus co-contractante avec Citallios, puisse financer les équipements qui lui reviennent par le biais du versement d'une subvention (halle de marché, parking public, médiathèque).

Cette subvention, affectée à la remise d'un équipement public, sera soumise à TVA qui sera ensuite récupérée par la commune.

Concernant l'apport en nature, qui se traduit par la cession à l'euro symbolique de terrains, il est également possible qu'une commune puisse verser à un aménageur une subvention sous la forme d'un apport en nature. Cet apport en nature se justifiant conformément aux dispositions du contrat de concession sur la valorisation des biens dont l'usage futur répondra en partie à une rétrocession d'espaces ouverts à la concertation publique et ayant vocation à intégrer le domaine public communal (voirie et ses accessoires, places, etc.).

Dès lors, le nouveau concédant en la personne publique de l'EPT n'a plus de participation supplémentaire à verser que ce soit sous forme d'une participation en numéraire ou d'une participation en nature.

Le versement de ces subventions fera l'objet d'une convention conclue par l'EPT, la commune et Citallios.

Le projet d'avenant n°1 joint à la présente délibération reprend ces modifications.

À la suite de l'avis favorable émis par le Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 7 février 2019, il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver l'avenant n°1 au traité de concession conclu avec Citallios pour la réalisation de l'opération Locarno.

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 la délibération n° CM2017/12/08/04 du conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain ;

Vu la délibération du n°2018-12-18-1263 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 décembre 2018 portant sur les modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement ;

Vu la délibération n°9 du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 27 septembre 2017 attribuant le contrat de concession d'aménagement "secteur Locarno" à la société Citallios ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L300-5 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 07 février 2019 émettant un avis favorable à l'approbation de l'avenant n°1 par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu le projet d'avenant n° 1 au traité concession ainsi que le bilan financier prévisionnel et le programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur ;

Considérant qu'il appartient à l'EPT, en tant que concédant, de désigner son représentant dans les instances de gouvernance de la concession "Locarno" ;

Considérant que la commune, qui demeure compétente dans la réalisation des équipements à réaliser, qui lui reviendront, a intérêt à être représentée au sein des instances mises en place dans le cadre de la concession d'aménagement ;

Considérant que la commune, dans la mesure où elle demeure compétente pour la réalisation de certains des équipements prévus dans la concession, peut verser directement des subventions au concessionnaire, conformément à l'article L300-5 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il convient à cet effet de faire évoluer le contrat sous la forme d'un avenant ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve les termes de l'avenant n°1 au traité de concession pour la réalisation de l'opération "Locarno" à l'Haÿ-les-Roses, relatif aux modifications du mode de gouvernance de la concession et au financement des équipements publics suite au transfert de la compétence aménagement à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre tel qu'il est annexé à la présente délibération.
2. Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit avenant, ainsi que tout document et acte y afférent.
3. Désigne Monsieur Vincent Jeanbrun, Conseiller territorial, en tant que représentant de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dans les instances de gouvernance de la concession d'aménagement "Locarno".

4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
- Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de l'Haÿ-les-Roses pour une durée d'un mois.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à :
- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne
 - L'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
 - Monsieur le Directeur Général Délégué de Citallios.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 66 – Abstentions 3

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 4 avril 2019 ayant été publiée le 5 avril 2019



A Vitry-sur-Seine, le 2 avril 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.

ANNEXE 3 : LISTE DES ACTES

- Concession d'aménagement
 - Avenant n°1

Commune de L'Haÿ-les-Roses

Concession d'aménagement

Secteur Locarno

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis au représentant de l'État par la Ville l'Haÿ-les-Roses, le

Notifié par la Ville de L'Haÿ-les-Roses à la Société le

ENTRE

La Ville de L'Haÿ-les-Roses, représentée par son Maire en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017, transmise au préfet du département le,

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

D'une part,

ET

La société dénommée CITALLIOS, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 15 175 220 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des 3 Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 334 336 450,

Représentée par Monsieur Hervé GAY, Directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS lui a confiés lors de sa séance du 7 septembre 2016.

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	7
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION	7
ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS	8
2-1 - LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES	8
2-2 - L'AMENAGEUR	8
ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR	9
ARTICLE 3 BIS - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	12
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION	12
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	13
ARTICLE 6 - ASSURANCES	13
ARTICLE 7 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	13
7. 1. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	14
7. 2. MODIFICATIONS AFFECTANT LA SITUATION DU CONCESSIONNAIRE	14
ARTICLE 8 - DOMICILIATION	15
ARTICLE 9 - GOUVERNANCE ET SUIVI DE LA REALISATION DE L'OPERATION	15
PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	18
CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES	18
ARTICLE 10 – MAITRISE FONCIERE ACTUELLE	18
ARTICLE 10. 1. – PROPRIETES MAITRISEES PAR LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES	18
ARTICLE 10.2. – PARCELLES POUVANT ETRE MAITRISEES DANS LE CADRE DE L'OPERATION	18
ARTICLE 11 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	19
11. 1. ACQUISITIONS AMIABLES	19
11.2 . SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES	19
11. 3. GESTION ET ACQUISITION DES BIENS IMMOBILIERS DE LA VILLE	19
ARTICLE 12 – PROTECTION DES OCCUPANTS	19
CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS	21
ARTICLE 13 - PHASES DE REALISATION ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	21

ARTICLE 14 - MAITRISE D'OUVRAGE DE L'AMENAGEUR	21
14. 1. – ÉQUIPEMENTS CONCERNES	21
14-2 – CONCEPTION	21
14-3 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR L'AMENAGEUR	22
ARTICLE 15 - INDEMNITE AUX TIERS	23
ARTICLE 16 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS A LA VILLE, AUX CONCESSIONNAIRES ET AUTRES	23
16. 1. – CHANTIER	23
16. 2. – RECEPTION	24
16. 3. - ENTRETIEN DES OUVRAGES	25
16-4 - MISE A JOUR ET RECOLEMENT	25
16. 5. – REMISE D'OUVRAGE	25
16. 6. - ÉTABLISSEMENT D'UNE FICHE D'OUVRAGE POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.1615-11 DU CGCT	28
ARTICLE 16. 7. - EFFETS DE LA REMISE DES OUVRAGES	28
ARTICLE 17 - TRANSFERT DE PROPRIETE	29
ARTICLE 18 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVES	29
CHAPITRE III – COMMERCIALISATION	30
ARTICLE 19 – CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES TERRAINS	30
19. 1. - OBLIGATIONS GENERALES	30
19. 2. - COMMERCIALISATION	30
19. 3. – COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION, OU DE CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS	32
CHAPITRE IV – COORDINATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LES CONCESSIONS DE CHAUFFAGE URBAIN ET DE LA HALLE DE MARCHÉ	33
ARTICLE 20 – OBLIGATIONS FAITES AU CONCESSIONNAIRE	33
20.1 – RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN	33
20.2 – TRAVAUX ET MISE EN SERVICE DE LA NOUVELLE HALLE DE MARCHÉ COUVERT ET DE SES ACCESSOIRES ET DEMOLITION DE L'ACTUELLE HALLE	33
ARTICLE 21 - FINANCEMENT DE L'OPERATION	35
21. 1. – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	35
21. 2. – FINANCEMENTS EXTERNES	35
21. 3. – PARTICIPATIONS PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION	35
21. 4. – AVANCE(S) DE TRESORERIE	37
21. 5. – IMPUTATION DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT	37
ARTICLE 22 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS – PREVISIONS BUDGETAIRES	38
22. 1. – COMPTABILITE	38
22. 2. - COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL	39
22. 3. – DELAIS DE TRANSMISSION DES COMPTES-RENDUS ANNUELS	40
22. 4. – MISE A DISPOSITION DES ACTES ET INFORMATIONS IMPORTANTES	40
ARTICLE 23 - GARANTIE D'EMPRUNTS	40
PARTIE III – GARANTIES ET PENALITES	42
ARTICLE 24 - GARANTIE APPORTEE PAR L'AMENAGEUR	42

ARTICLE 25 – PENALITES	42
PARTIE IV – EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	43
ARTICLE 26 – EXPIRATION DE LA CONCESSION	43
ARTICLE 27 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L’ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION	43
27. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION	43
27. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES	43
27-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS	44
27-4 - REVERSEMENT D'UNE PARTIE DU BONI DE L’OPERATION	45
27.5. GAINS POUR LE CONCEDANT LIES AU JEU DE LA CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE	45
ARTICLE 28 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT	45
28. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES	45
28. 2. – SUBROGATION	46
ARTICLE 29 - RACHAT – DECHEANCE – RESILIATION	46
29. 1. - RESILIATION AVEC INDEMNITE - RACHAT DE LA CONCESSION	46
29. 2. - RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE)	48
ARTICLE 30 – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE	49
ARTICLE 31 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS	50
ARTICLE 32 - FIN DE LA MISSION DE L’AMENAGEUR	50
PARTIE V – DISPOSITIONS DIVERSES	51
ARTICLE 33 – EVOLUTION DU CONTRAT - AVENANT	51
33. 1. – PRINCIPES GENERAUX D’EVOLUTION DU CONTRAT	51
33.2 – REEXAMEN DES CONDITIONS DE LA CONCESSION	51
33.3. - PROCEDURE DE REEXAMEN	52
ANNEXES CONTRACTUELLES	54

PREAMBULE

La création du secteur « Locarno », sur le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses s'inscrit dans une volonté de redynamisation et de valorisation de ce secteur et de modernisation des services publics.

Cette opération d'une superficie de 19 000 m² est située dans l'espace compris entre l'autoroute, la rue Thirard, la parcelle abritant le réservoir des eaux de Paris et le boulevard Paul Vaillant Couturier. Le site comprend également le square Jouhaux et ses abords.

Elle a pour objectif de :

- Edifier une nouvelle halle de marché sur le square Jouhaux qui réponde aux normes actuelles de sécurité, d'accessibilité et de confort et mieux adaptée aux besoins des commerçants et des usagers ;
- Recréer une offre de stationnement public en sous-sol pour les besoins du nouveau marché sous la nouvelle halle du marché (environ 120 places) ;
- Créer, sur l'actuel site du marché, un nouveau quartier de vie, plus urbain, favorisant une accroche du site avec le centre-ville, capable d'effacer l'impression de rupture actuelle et de rendre plus visible l'axe structurant qui relie le centre-ville au futur quartier de la gare ;
- Insérer un nouvel équipement culturel (médiathèque) venant remplacer l'actuelle bibliothèque ;
- Proposer une nouvelle offre de logements s'intégrant au site et tenant compte de ses contraintes (proximité de l'autoroute, du réservoir des eaux de Paris...) ;
- Réaménager le Boulevard de la Vanne dans sa section comprise entre le Boulevard Paul Vaillant Couturier à la rue de Chevilly afin de créer les conditions d'un véritable chemin de promenade en appui de la coulée verte.

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 et l'implantation d'équipements publics, de lieux d'activités et de loisirs.

Par délibération du 15 décembre 2016, la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 « Locarno ». Il s'agit d'une concession d'aménagement transférant le risque économique à l'Aménageur.

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 la Ville transfère à l'Aménageur, qui l'accepte, la charge 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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, la Ville de L'Haÿ-les-Roses concède à l'Aménageur, qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Locarno », 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 et tel que défini aux annexes de la présente concession.

Le programme des équipements publics à la charge de l'Aménageur et le programme des constructions sont annexés à la présente concession (**Annexes G et H**).

Le programme des équipements publics 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, syndicats ainsi que les concessionnaires de service public.

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

2-1 - LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES

Pour l'exécution de la présente concession, M. le Maire ou son représentant est la personne compétente pour représenter la Ville et notamment pour donner l'accord de la Ville 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 assurés par le Pôle de Développement Economique et Urbain de la Ville de L'HaÏ-les-Roses et la Direction des services techniques.

Toutes transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des stipulations de la présente convention doivent être exclusivement adressées à Monsieur le Maire de la Ville de L'HaÏ-les-Roses.

2-2 - L'AMENAGEUR

Pour l'exécution des missions confiées à l'Aménageur, celui-ci est représenté par son Directeur général, qui est seul habilité à engager la responsabilité de l'Aménageur.

Toutes transmissions écrites doivent être exclusivement adressées à :

Monsieur Directeur général Hervé GAY
65 rue des 3 Fontanot
92024 Nanterre Cedex

ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur a pour missions :

a) **d'assurer la gestion des biens** immobiliers et fonciers qui lui auront été remis par la ville au travers du présent traité de concession

b) **de procéder aux études** nécessaires à la réalisation des travaux et équipements et notamment :

- Reprise des études AVP formalisées précédemment sous maîtrise d'ouvrage Ville de L'Haÿ-les-Roses et réalisation des études programmatiques, foncières et techniques permettant, en liaison avec les services de la Ville, et compte tenu des études déjà réalisées, l'élaboration éventuelle du dossier Loi sur l'eau ;
- Une étude d'impact environnemental, portant notamment sur les volets sites & sols pollués et les nuisances sonores liées à l'autoroute, sera à mener suite à la demande de la DRIEE SDDTE.
- 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 programmation et de maîtrise d'œuvre 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 par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et l'article 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 ;
- Réalisation de toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer à la Ville 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, 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 et prévu à l'**annexe G** « Programme des équipements publics », à savoir notamment :

- Aménagement des sols ;
- Réalisation des équipements publics d'infrastructures propres à l'opération, destinés à être remis à la Ville, 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 à la collectivité ou à d'autres personnes intéressées, 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, 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 par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et l'article 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.

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,
- la réalisation des études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- la conception et la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure dont il a la maîtrise d'ouvrage ;
- la coordination entre l'espace public et l'accès aux équipements publics ;
- 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses :

- Consulter des promoteurs, constructeurs et opérateurs sociaux, dont I3F pour la réalisation des 50 sociaux locatifs, 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. L'Aménageur s'engage dans une démarche vertueuse dans l'élaboration et la vente des charges foncières.
- Concéder ou louer aux divers utilisateurs agréés par la Ville ;
- Mettre 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 ;
- Imposer à tous les opérateurs de la zone de raccorder leur(s) bâtiment(s) au réseau de chauffage géothermie dès le CCT ;

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 par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et à l'article 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 ;
- Assurer la remise des équipements aux services gestionnaires et permettre la clôture de l'opération par la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

h) 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 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 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 attentes du Concedant ;
- se rapprocher, le cas échéant, de l'Etablissement public territorial compétent 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 Concedant 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 Concedant 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 la 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 Concedant 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 concession d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de la constatation de cet accomplissement.

La présente concession 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 la Ville, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui leur seraient attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf en cas d'accord exprès de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses, 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 concession, on entend tout remplacement du Concessionnaire par un tiers à la concession, en cours d'exécution de la concession.

Il en va ainsi de toute transmission de patrimoine ou de cession d'actifs (notamment par scission ou fusion) qui entraîne un changement de la personnalité morale du Concessionnaire.

Toute cession totale ou partielle de la concession sera interdite, à moins d'un accord préalable exprès de la Ville qui vérifiera notamment si le cessionnaire présente bien toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer les prestations objet de la concession 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].

La Ville disposera, pour se prononcer, d'un délai de trois 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 la Ville, le nouveau et l'ancien concessionnaire, viendra matérialiser les conditions de cet accord, étant toutefois rappelé que la cession de la concession 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 concession. La cession ne saurait donc être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels de la concession 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.

L'Aménageur est une Société anonyme d'économie mixte dont l'actionnariat est, en application des textes définissant le régime juridique des SEM, majoritairement détenu par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Les collectivités territoriales et leurs groupements détiennent actuellement au sein de CITALLIOS 75,63% du capital social réparti comme suit :

- L'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts de Seine est actionnaire à hauteur de 58,28% ;
- La commune de Clichy-la-Garenne est actionnaire à hauteur de 10,63% ;
- La Région Ile de France est actionnaire à hauteur de 6,72%.

L'Aménageur s'engage à procéder à l'information écrite et préalable de la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce dès qu'il en aura connaissance, de toute modification de la répartition de son capital social détenu par les collectivités territoriales et leurs groupements (entrée ou sortie d'un

actionnaire collectivité territoriale, ou toute modification de la répartition de l'actionnariat détenu par les collectivités territoriales) ou par une personne privée.

La méconnaissance de ces dispositions entraîne de plein droit la résiliation de la présente convention dans les conditions prévues à l'article 29.2 de la présente concession **[résiliation sans indemnité]**.

ARTICLE 8 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Ville de L'Haÿ-les-Roses à l'Aménageur en application de la présente concession d'aménagement seront versées au compte ouvert :



Relevé d'identité Bancaire

Relevé d'identité Bancaire
AGENCE DES CLIENTS/LES SIEGE
55 RUE DE LILLE
75359 PARIS SP 07

Cadre réservé au destinataire du relevé

CITALLIS
65 RUE DES TROIS FONTANOT
CITALLIS CSO 1
93024 NANTERRE CEDEX

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	C a P/B
40031	00001	000044389Y	55

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN):
FR964003100001000044389Y55

Identifiant International de la banque (BIC):
CDCGFRPPXXX

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

L'Aménageur informera par lettre recommandée avec accusé de réception la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 de L'Haÿ-les-Roses et des différents partenaires de l'opération, une méthodologie de travail collaboratif sera mise en œuvre avec la mise en place d'un dispositif de pilotage à deux niveaux :

- un comité de pilotage,
- un comité technique.

Les comités assureront l'information du Concédant et de l'Aménageur. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

➤ Le comité de pilotage – Composition et fonctionnement

Le comité de pilotage est présidé par Monsieur le Maire ou son représentant.

Ses autres membres sont :

- Pour le Concédant :

- ✓ les élus désignés par le Maire comme concernés par l'ordre du jour,
- ✓ les services de la Commune concernés par l'ordre du jour dont le Chef de projet, ainsi que les éventuels assistants de la Ville.

- Pour l'Aménageur:

- ✓ Le Directeur de CITALLIOS ou son représentant,
- ✓ Le Directeur de projet,
- ✓ Le Chef de projet,
- ✓ L'ingénieur d'opération.

Dès sa désignation, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sera associée en tant que de besoin aux réunions du comité de pilotage.

Le comité de pilotage est une instance décisionnelle et stratégique. Il a vocation à valider les grandes orientations de l'opération (qui seront définies au préalable par le Concédant : suivi de l'opération, calendrier, projets aménagement et équipements, choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (paysagiste/BET VRD) etc.) sur les bases proposées par le comité technique.

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par semestre, ou davantage si nécessaire à la demande de l'une ou l'autre des parties.

L'Aménageur assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité de pilotage. Il établit un compte-rendu de chaque réunion et l'adresse pour validation au Concédant.

Les avis du comité de pilotage sont émis d'un commun accord par les représentants du Concédant et de l'Aménageur ».

➤ **Le comité technique :**

Le comité technique est constitué de représentants du Concédant 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 de pilotage. Ce comité technique verra sa composition adaptée à l'ordre du jour de chaque réunion. Le comité technique se réunit au moins une fois par mois et plus en tant que de besoin.

L'Aménageur assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité technique opérationnel. Il établit un compte-rendu de chaque réunion et l'adresse pour validation au Concédant.

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 quinze jours à compter de la date d'envoi de l'avis dont il est fait mention à l'alinéa précédent.

Le remplaçant est considéré comme accepté si le Concédant ne le récuse pas dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la communication mentionnée à l'alinéa précédent. Si le Concédant récuse le remplaçant, l'Aménageur dispose de quinze jours pour désigner un autre remplaçant et en informer le Concédant.

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 19.000 m2.

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, au jour de la signature de la présente concession :

Référence cadastrale	Contenance	Propriétaire	Usage actuel
D 258	3 872 m ²	Ville de L'HaÏ-les-Roses	Bibliothèque et centre culturel et culturel musulman
D 262	11 178 m ²	Ville de L'HaÏ-les-Roses	Halle du marché et parking
E 92	3 915 m ²	Ville de L'HaÏ-les-Roses	Square

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

Sans objet

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

Dès que la concession est exécutoire, l'Aménageur peut procéder 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.

Les prix des acquisitions ou prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande de l'avis de France Domaine.

11.2 . SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES

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. 3. GESTION ET ACQUISITION DES BIENS IMMOBILIERS DE LA VILLE

Les parcelles propriétés de la Ville, destinées à terme à être classées dans son domaine public ne seront pas cédées à l'aménageur (parcelle E92 ainsi que les voies et espaces publics existantes).

Les autres parcelles destinées à accueillir les opérations de logements, donneront lieu à un apport en nature à l'opération au travers du traité de concession.

Il s'agit :

- d'une partie de la parcelle D258 une fois qu'elle aura été divisée par la commune La commune conserve 1750m² présentant une largeur de 25 mètres sur la rue Thirard servant de terrain d'assiette pour la relocalisation du centre culturel et culturel musulman.
En conséquence, l'apport par la Ville portera sur une parcelle d'environ 2122m² issue de l'actuelle parcelle D258 (la surface exacte sera déterminée suite au passage d'un géomètre) ;
- de la parcelle D262 d'une surface de 11 178m².

ARTICLE 12 – PROTECTION DES OCCUPANTS

L'Aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition ou réutilisation 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 incombe à l'Aménageur 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'EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 13 - PHASES DE REALISATION ET ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'aménagement et l'équipement du secteur « Locarno » seront exécutés conformément à l'échéancier de réalisation figurant en **annexe C** (qui a été établi par l'Aménageur).

Le non-respect de ces délais est susceptible de donner lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 25 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 (qu'il s'agisse de retards mais aussi de l'avancement de certains travaux par rapport au planning prévisionnel notamment si cela risque de conduire à la désorganisation du centre-ville – difficulté d'accès et/ou de stationnement). . Le commencement des travaux est réputé entrepris à la date figurant dans le premier ordre de service 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.

ARTICLE 14 - MAITRISE D'OUVRAGE DE L'AMENAGEUR

14. 1. – ÉQUIPEMENTS CONCERNES

L'Aménageur prend à sa charge les études, la réalisation et le financement des équipements publics d'infrastructure et de superstructure conformément au programme des équipements publics figurant en **annexe G**.

14-2 – CONCEPTION

Les avant-projets puis les projets de ces équipements sont soumis à l'accord écrit préalable de la Ville de L'Haÿ-les-Roses, des autres personnes publiques destinataires des ouvrages et/ou 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 2 mois à compter de leur réception par le Concédant, étant entendu que ce délai ne court qu'au jour où le dossier est complet. Le Concessionnaire assure l'information, la coordination et la validation des ouvrages devant être remis aux autres personnes intéressées à cet égard. Les modalités pratiques de validation des avant-projets et projets pourront faire l'objet d'une convention spécifique.

Les modifications de programme émises à cette occasion par le représentant du Concédant et, le cas échéant, des autres personnes intéressées, allant au-delà du programme des équipements publics seront prises en compte par l'Aménageur, dans la mesure où elles n'entraînent pas une augmentation des dépenses figurant dans le dernier bilan financier prévisionnel présenté, conformément aux stipulations de l'article 22, ni un décalage du planning prévisionnel.

Si tel n'est pas le cas, ces modifications pourront toutefois être prises en compte par l'Aménageur si des économies équivalentes et/ou si des recettes supplémentaires sont trouvées, ou si le Concédant accepte de verser une participation financière au coût de l'opération, dans des proportions de nature à maintenir l'équilibre du dernier bilan financier prévisionnel approuvé et, le cas échéant, à prolonger la durée du présent contrat. Ces modifications seront actées par voie d'avenant au présent contrat.

Toute modification technique ou financière ultérieure doit faire l'objet d'un accord de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

Pour permettre la compréhension permanente de la globalité du projet, un récolement 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 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 règles prévues par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et par l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme.

L'Aménageur associera étroitement la Ville au choix de :

- l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération
- et de la maîtrise d'œuvre pour les équipements publics de superstructures

selon les modalités suivantes :

Notamment, l'Aménageur transmet à la Ville dans un délai raisonnable pour qu'elle analyse et donne son avis afin que l'Aménageur puisse en tenir compte dans les décisions qu'il prendra ensuite, les documents suivants

- Le cahier des charges techniques ou programme fonctionnel et règlement de consultation avant le lancement de la mise en concurrence dans lesquels figureront notamment les critères de sélection des offres ;
- Les offres des candidats ;

- Le rapport d'analyse des offres de l'aménageur avant sa transmission à la Commission des marchés.

En outre, pour les marchés spécifiques précités (désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et celles de maîtrise d'œuvre pour les équipements publics de superstructures), le Concédant sera représenté avec voix délibérative au sein de la commission des marchés de l'Aménageur.

Conformément à l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire informe la Ville, 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 - INDEMNITE AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions des articles 28 et suivants.

ARTICLE 16 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS 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, d'une autre collectivité ou d'un groupement de collectivité 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 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.

16. 1. – CHANTIER

L'aménageur remettra aux services de la Ville autorisés à suivre l'exécution des travaux, 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. Les services de la ville et les élus seront 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 autorisés à suivre l'exécution des travaux 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 de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

L'Aménageur de son côté propose à la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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. – RECEPTION

L'Aménageur procédera à la réception des ouvrages.

Une visite des ouvrages à laquelle participeront la Ville de L'Haÿ-les-Roses, 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 dès lors que les prestations objets des observations étaient prévues dans le ou les marchés en cause ou avaient fait l'objet d'une demande de la part du Concédant ou du futur destinataire et/ou gestionnaire de l'ouvrage et acceptée par l'Aménageur.

L'Aménageur s'assurera ensuite de l'organisation des opérations préalables à la réception, auxquelles participeront la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.

Les dépenses correspondant à l'entretien des ouvrages seront prises en compte au bilan de l'opération.

16-4 - MISE A JOUR ET RECOLEMENT

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, l'Aménageur fournira à la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 consigné 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre agréé par la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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 (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 la Ville, les autres collectivités intéressées et les concessionnaires de réseaux à participer aux opérations de remise des ouvrages.

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.

La Ville acceptera de participer aux opérations préalables de remise des ouvrages et *a fortiori* à la remise des ouvrages que si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- l'ensemble des ouvrages prévus aux cahiers des charges soient exécutés ;
- la sécurité des biens est assurée (par exemple : système anti-intrusion en fonctionnement)
- la sécurité des personnes est assurée (par exemple : accord de la commission de sécurité)
- les raccordements aux réseaux concessionnaires sont opérationnels
- le hors d'eau / hors d'air sont effectifs

16. 5. 2. - FORME DE LA DEMANDE

La demande de remise est notifiée par l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Ville de L'Haÿ-les-Roses ou aux futurs gestionnaires compétents après information de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

La demande est formulée par l'Aménageur dès l'achèvement de l'ouvrage. 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 la 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 ;
- 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 LA VILLE DE L'HAÿ-LES-ROSES

La Ville de L'Haÿ-les-Roses dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de la demande pour formuler une réponse.

Cinq cas peuvent alors se présenter.

1 - Remise sans réserve :

La Ville de L'Haÿ-les-Roses accepte la remise 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 de L'Haÿ-les-Roses accepte la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties. 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 à la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

Dans l'attente de la levée de réserves, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du CGI mais les effets de la remise tels que prévu à l'article 16.7 trouvent à s'appliquer dès le jour de la remise.

3 - Refus de la Ville de L'Haÿ-les-Roses:

La Ville de L'Haÿ-les-Roses refuse 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 remise en service de l'ouvrage et le soumettre à la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

Dans l'attente de sa mise en service, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du CGI.

3 - Remise tacite :

A défaut de réponse dans le délai précité, le silence gardé par la Ville de L'Haÿ-les-Roses vaut remise tacite.

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

4 - 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. La remise partielle ne produit tous ses effets que pour autant qu'il n'apparaisse pas ultérieurement une incompatibilité pour l'achèvement complet de l'ouvrage.

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

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

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 et à l'exception des ouvrages ayant fait, lors de celle-ci, l'objet de réserves, la Ville de L'Haÿ-les-Roses ou les autres personnes publiques intéressées à qui le ou les ouvrages doivent être remis :

- exerce(nt) pleinement ses (leurs) droits et obligations de propriétaire, 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 (leur) 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, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. Les frais liés à cet acte sont pris en charge par la Commune.

Cet acte interviendra au plus tard dans les 6 mois de la remise des ouvrages, la Ville s'engageant à soumettre le transfert de propriété à l'approbation de son conseil municipal.

ARTICLE 18 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVES

Les obligations résultant des servitudes publiques sur fonds privés sont transmises à 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, après mise en état et travaux d'équipement, 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 sont 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

L'Aménageur organisera, pour chaque cession, une consultation visant à assurer 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 la Ville. Dans ce cadre, la Ville souhaite donner son 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 la Ville dans le choix du promoteur/opérateur et/ou du programme architectural retenu. L'Aménageur pourra notamment soit vendre directement, avec l'avis de la Ville, les charges foncières à un groupement composé d'un promoteur/architecte/paysagiste/entreprises de travaux..., soit sélectionner un promoteur/opérateur qui devra lui-même réaliser un concours d'architecte. Dans le jury de sélection de ce dernier, la Ville et l'Aménageur auront voix délibérante.

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.

En outre, dans le cadre de la programmation de logements sociaux, l'Aménageur s'est engagé à réserver un minimum de 50 logements à la société Immobilière 3F.

De plus, l'Aménageur s'est engagé à réserver a minima 30% de la SDP de l'opération à COGEDIM. Si cet engagement venait à aboutir, comme pour toute commercialisation, une consultation d'architectes devra être mise en place à laquelle la Commune, d'une part, devra être étroitement associée (par exemple : pour donner son avis sur le cahier des charges) et, d'autre part, disposera d'une voix délibérante sur le choix de l'architecte retenu.

Par ailleurs, l'Aménageur s'engage à ce que sur l'ensemble du périmètre qui lui est confié, un maximum de 50% de la surface destinée aux logements en accession telle qu'elle figure dans le programme des constructions figurant en **annexe H**, soit dédiée à des produits destinés aux primo-accédants. La surface restante (minimum 50%) sera destinée à l'accession libre.

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. L'intégralité des sommes issues de la mise en œuvre de cette clause est reversée au Concédant par l'Aménageur.

19. 2. 2. – ACCORD ECRIT DE LA VILLE

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, en vue de recueillir son accord écrit:

- 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 indiquant à titre informatif, accompagné des cahiers de charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales.

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente sont substantiellement différents de ceux du compromis ou des promesses de vente, l'Aménageur sera tenu de solliciter un nouvel accord de la Ville de 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 la Ville, en un exemplaire, sous format papier.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession alors les parties se rencontreront afin d'étudier si des économies équivalentes et/ou des recettes supplémentaires pourraient être trouvées, ou si le Concédant accepte de verser une participation financière au coût de l'opération, dans des proportions de nature à maintenir l'équilibre du dernier bilan financier prévisionnel approuvé. Ces modifications seront actées par voie d'avenant au présent contrat.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

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 indiquera à titre informatif 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.

CHAPITRE IV – COORDINATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LES CONCESSIONS DE CHAUFFAGE URBAIN ET DE LA HALLE DE MARCHÉ

ARTICLE 20 – OBLIGATIONS FAITES AU CONCESSIONNAIRE

20.1 – RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN

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 « Locarno » 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 « Locarno » de raccorder les bâtiments au réseau de chauffage urbain ;

20.2 – TRAVAUX ET MISE EN SERVICE DE LA NOUVELLE HALLE DE MARCHÉ COUVERT ET DE SES ACCESSOIRES ET DEMOLITION DE L'ACTUELLE HALLE

Dans le cadre du contrat d'exploitation des marchés forains, la Ville s'est engagée sur des délais de réalisation et de mise en service effective de la nouvelle halle de marché couvert en remplacement de l'actuelle et de ses accessoires (abords et parking).

En conséquence, l'Aménageur a l'obligation de/d' :

- respecter les délais sur lesquels s'est engagée la Ville à l'égard de l'exploitant de la halle actuelle et de la future halle,
- garantir la continuité du service délégué en matière d'exploitation du marché forain, pendant à la fois les travaux de réalisation de la nouvelle halle de marché couvert et ses accessoires et la démolition de la halle actuelle.

L'Aménageur s'engage ainsi à ce que les travaux de réalisation de la nouvelle halle et ses accessoires ainsi que la démolition de la halle actuelle n'interrompent pas, en tout ou partie, l'activité du marché forain. En l'absence de respect de cet engagement, des pénalités seront appliquées.

- prendre attache, toutes les fois où cela est nécessaire, avec le délégataire en vue de coordonner leurs missions respectives.
- laisser intervenir toutes entreprises, personnes, en lien avec le délégataire de la halle sur le périmètre du secteur « Locarno » afin d'y réaliser tous actes, études, mesures, travaux,

nécessaires à la bonne exécution de ses missions pour l'aménagement intérieur de la nouvelle halle ;

- d'associer le Délégué de la halle aux différentes phases de conception et de réalisation de la future halle de marché.

• 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 éventuelles 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 A** de la présente convention et conformément aux stipulations de l'article 21.6 de la présente concession.

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 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 événements dont la liste est fixée à l'article 33.2 ouvrent droit à rencontre entre les parties.

21. 2. – FINANCEMENTS EXTERNES

Le Concessionnaire peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération. Il s'engage à transmettre à la Ville de L'Haÿ-les-Roses, 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. 3. – PARTICIPATIONS 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 21.604.353 Euros H.T. , en tenant compte notamment de participations financières publiques suivantes :

21.3.1 Participation du concédant

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel total de la participation du concédant au coût de l'opération se décompose de la manière suivante :

- A. 0 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre de la participation d'équilibre à l'opération
- B. 4.782.253 € HT soit 5.738.704 € TTC de participation aux équipements publics, destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant,

- C. 5.800.000 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre des apports en nature de terrains et bâtiments,

– **A) Participation financière du Concédant à l'équilibre de l'opération**

Il n'est pas prévu de participation sous quelque forme que ce soit de la Ville à l'équilibre de l'opération tel qu'il résulte du bilan prévisionnel annexé. Celle-ci pourrait être uniquement envisagée dans les cas prévus aux articles 14.2 et 19.2.2 du présent Traité ou suite au réexamen des conditions de la concession suite à l'application de l'article 33

B) Participation financière du Concédant aux équipements publics

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.

Le montant de la participation financière du Concédant à la réalisation des équipements publics de l'opération tels qu'ils figurent à l'**annexe G** est d'un montant de 4.782.253 € HT soit 5.738.704 € TTC

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 participation par la Ville à l'Aménageur s'effectueront selon l'échéancier suivant :

- 1.500 000 euros au second semestre 2019, à verser au plus tard le 31 décembre 2019,
- 1.000.000 euros au second semestre 2020, à verser au plus tard au 31 décembre 2020 ;
- 1.000.000 euros au second semestre 2021, à verser au plus tard le 31 décembre 2021 ;
- 1.500.000 euros au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022
- Le reliquat de la somme correspondant à la participation aux équipements publics, soit 738.704 euros, sera versé au second semestre 2023, à verser au plus tard le 31 décembre 2023.

c) Participation du Concédant en nature

La Ville apportera à l'aménageur au fur et à mesure des besoins du phasage de l'opération les terrains suivants :

- Une partie de la parcelle D258 une fois qu'elle aura été divisée par la commune. La commune conserve 1750m² présentant une largeur de 25 mètres sur la rue Thirard servant de terrain d'assiette pour a priori la relocalisation du centre cultuel et culturel musulman. En conséquence, l'apport par la Ville portera sur une parcelle d'environ 2122m² issue de l'actuelle parcelle D258 (la surface exacte sera déterminée suite au passage d'un géomètre ;
- la parcelle D262 d'une surface de 11 178m².

Le montant de ces apports en nature est actuellement estimé à 5 800 000€.

Ce montant sera arrêté définitivement dès que les limites précises des cessions de terrain à l'Aménageur auront été arrêtées et après saisine de France Domaine.

Le bilan prévisionnel annexé à la présente concession ainsi que le montant de l'apport en nature du Concédant et de la participation totale du Concédant seront modifiés en fonction de l'évaluation de France Domaine.

21.3.2. 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 (**annexe A**) dans lequel est identifié le montant total prévisionnel des subventions.

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

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

L'Aménageur s'engage par ailleurs à rechercher toute solution permettant d'obtenir des subventions complémentaires et à tenir la Ville informée de toutes les demandes qu'elle pourra adresser à ce titre aux personnes publiques susceptibles d'apporter un concours financier dans ce cadre.

21. 4. – 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 la Ville d'une avance. Dans ce cas, le Concessionnaire doit recourir au financement bancaire.

21. 5. – 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.

21.6- MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

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 en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales. 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.

Pour l'exécution des missions prévues à l'article 3 de la présente concession, l'imputation forfaitaire des charges du Concessionnaire est fixée à 120 000 € H.T. par année à compter de la prise d'effet de la concession. Pour les années entamées ou non terminées, l'imputation forfaitaire est proratisée.

Ce montant est révisable chaque année selon la formule de révision suivante :

$$F=F0 [0,15 + (0,85 \times (I/I0))]$$

Ou

F est le montant du forfait révisé

F0 est le montant du forfait annuel soit 120 000 €HT

I est le dernier indice SYNTEC connu à la date de révision

I0 est le dernier indice SYNTEC connu à la date de la signature du présent traité de concession

- *Pour la mission de liquidation, après expiration du contrat, une rémunération forfaitaire d'un montant de 60 000€*
- *Par ailleurs, il sera appliqué un pourcentage de 5% sur le coût de constructions des équipements publics y compris les honoraires hors taxes et dans la limite de 665 813 € conformément à l'offre du concessionnaire à programme/bilan constant du coût des équipements publics y compris les honoraires HT.*

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus.

Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

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

22. 1. – COMPTABILITE

Pour permettre 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses, un compte rendu financier et comptable accompagné d'un rapport d'activité annuel, selon modèle joint (**annexe I**) qui pourra être adapté à la demande de la Ville. 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.

Dans ces plans, y figurent :

- 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses au plus tard le 30 mars de l'année suivante pour l'année antérieure.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 N-1 concerné.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification des comptes-rendus.

Ce compte-rendu sera soumis à l'examen du Conseil Municipal, 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 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 la Ville.

PARTIE III – GARANTIES ET PENALITES

ARTICLE 24 - GARANTIE APPORTEE PAR L'AMENAGEUR

SANS OBJET

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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses ;
- lorsque l'Aménageur ne produit pas dans les délais impartis les attestations d'assurances visées à l'article 6 après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 8 jours, une pénalité forfaitaire égale à 500 € (cinq cents euros) par jour de retard peut être exigée par la Ville de L'Haÿ-les-Roses.,
- en cas de non-respect du délai de livraison de la nouvelle halle de marché du fait de l'Aménageur prévu au cahier des charges, 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 5 000 € (cinq mille euros) par mois de retard peut être exigée par la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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, la Ville peut (sans préjudice de la possibilité qui lui est offerte de résilier le contrat pour faute) :

- 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.

25.3 - Les pénalités visées ci-dessus qui seront dues le cas échéant par l'Aménageur à la Ville 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 IV – 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses l'ensemble des documents financiers en sa possession.

Dans un délai de trois mois suivant 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.

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 délibérées 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville;
- Les éventuelles avances consenties par la Ville, 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 la Ville;

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 la Ville. 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 la **Ville de L'Haÿ-les-Roses** 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 de l'opération est positif, l'Aménageur propose une répartition de ce solde entre les Parties comme suit :

- 70% pour l'Aménageur
- 30 % pour la Ville.

27.5. GAINS POUR LE CONCEDANT LIES AU JEU DE LA CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE

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 à la propriété.

L'Aménageur s'engage à faire approuver par la Ville 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 3 800 € /m² habitable hors taxes hors parking, sera versé à la commune en fin d'opération dans les conditions suivantes :

- Le montant perçu par l'Aménageur, au titre du complément de prix (clause de retour à meilleure fortune), sera reversé au Concedant dans son intégralité.

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

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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses dès leur achèvement, il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis 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.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses peut, à l'expiration de la concession d'aménagement, demander à devenir propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Si cette demande est formulée par la Ville de L'Haÿ-les-Roses, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.
L'Aménageur s'engage à proposer en priorité à la Ville l'acquisition desdits biens au prix d'estimation des domaines. La Ville doit alors donner sa réponse dans un délai de trois mois.

Sauf accord des parties, ce transfert de propriété sera, pour les terrains que l'Aménageur n'aurait pas acquis de la Ville, le cas échéant, opéré en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale des immeubles telle qu'estimée par le service des Domaines, déduction faite de la

part des participations financières versées par la Ville à l'Aménageur pour l'acquisition et la viabilisation, par ce dernier, des terrains devant être maîtrisés.

- Si la Ville 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

La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 et notamment

- la Ville de L'Haÿ-les-Roses sera tenue 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.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.
- Sur demande expresse de la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses sera seule habilitée 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

La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.

Cette résiliation peut notamment intervenir au regard des informations qui sont remises annuellement à la Ville de L'Haÿ-les-Roses en application de l'article 22 de la présente concession.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses peut également racheter la présente concession, sans avoir à justifier d'un quelconque motif, sous réserve d'indemniser l'Aménageur. Cette option n'est ouverte qu'à partir de la quatrième 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

La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 à la rémunération non perçue sur les années et mois restant, telle qu'elle apparaît dans le bilan prévisionnel figurant en annexe A de la présente concession, à la ligne 406 intitulée « mobilisation équipes ».

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 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 partielle à la Ville de L'Haÿ-les-Roses qui pourra en poursuivre la réalisation.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.

29. 1. 4. – REPRISE PAR LA VILLE DE L'EXECUTION DES ENGAGEMENTS PRIS PAR L'AMENAGEUR

En cas de résiliation ou de rachat, la Ville de L'Haÿ-les-Roses sera tenue 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.

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

Sur demande expresse de la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses sera seule habilitée 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

La présente convention sera de plein droit résiliée, 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 et en l'absence d'information prévue à 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, sauf cas de force majeure ou de fait non imputable à l'Aménageur telles que notamment :
 - o l'absence, l'insuffisance ou le retard prolongé dans la production des comptes-rendus annuels,
 - o le retard prolongé dans le commencement ou l'achèvement des travaux
- 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 qui ne peut être inférieur à un mois (sauf urgence impérieuse) pour remédier aux manquements constatés. Si la mise en demeure reste sans effet, la résiliation est notifiée par le Maire de la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses ainsi que des actions susceptibles d'être engagées par le Concessionnaire.

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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses lui 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 partielle 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

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

diminué de 10 (dix) %, l'Aménageur sera tenu d'en reverser le solde à la Ville de l'Haÿ-les-Roses dans les trente jours suivant l'établissement du décompte définitif, sous peine d'une pénalité de 6000 (six mille) euros par jour de retard.

- La Ville de l'Haÿ-les-Roses 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.

Sauf accord des parties, ce transfert de propriété sera opéré en contrepartie du versement d'un prix au plus égal au coût d'achat historique des terrains bâtis ou non bâtis augmenté des frais divers dûment justifiés et des coûts de mise en état des sols, diminué d'un abattement correspondant à 10 (dix) % du coût.

- La Ville de l'Haÿ-les-Roses 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.
- La Ville de l'Haÿ-les-Roses sera tenue 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. A défaut les contrats seront résiliés et les indemnités de résiliation seront imputées au bilan de l'opération.
- La Ville de l'Haÿ-les-Roses sera seule habilitée 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.

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 la Ville de l'Haÿ-les-Roses.

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, la Ville de l'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses, 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.

A défaut de demande de poursuite du contrat par la Commune, les contrats seront résiliés et les indemnités de résiliation seront imputées au bilan de l'opération.

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 transmission du bilan financier visé à l'article 27.2 s'accompagnera des éléments suivants :

- un dossier récapitulatif la situation foncière de l'opération (parcellaire d'origine, parcellaire après réalisation...);
- 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 la ville 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 V – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 33 – EVOLUTION DU CONTRAT - AVENANT

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 A**.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande de la Ville ou sur proposition de l'Aménageur.

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 33-2 ci-après, lorsqu'une telle évolution est décidée par la Ville elle devra faire l'objet de la signature d'un avenant par les Parties, l'Aménageur est tenu de procéder à sa mise en œuvre.

Lorsqu'une telle évolution est proposée par l'Aménageur, celui-ci présente à la Ville 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. La Ville 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 et en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- si le Périmètre fixé à l'**Annexe B** est modifié par la Ville, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- si le planning de réalisation est modifié à la demande de la Ville, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- en cas d'évolution importante 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 dont :
 - en cas de prescriptions archéologiques imposées pour la réalisation de l'opération ;
 - en cas de non évolution du PLU en vue de permettre la réalisation de l'opération dans des délais compatibles avec le planning opérationnel ;
 - en cas de non obtention ou d'annulation des autorisations (autorisation environnementale, loi sur l'eau, permis d'aménager ...) dont l'obtention est nécessaire à la réalisation de l'opération et dont la cause est sans lien avec le fait ou la faute de l'Aménageur ;
 - en cas de modification du programme et/ou d'équilibre de l'opération à la suite à la réalisation d'une procédure d'évaluation environnementale à l'échelle de l'opération globale (faisant l'objet du présent traité de concession d'aménagement) et dont la cause ne pouvait pas être anticipée par l'Aménageur ;
 - en cas de coût de travaux de dépollution et notamment de désamiantage d'un montant supérieur 300 000 EUROS H.T. ;
 - en cas de survenance des évènements prévus à l'article 19.2, et à l'article 14.2.

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 règlement des acquisitions foncières à la Ville, un ajustement des prestations techniques, et uniquement en dernier ressort une participation de la Ville 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 la Ville, soit à celle du Concessionnaire. Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, le Concessionnaire doit fournir au préalable à la Ville 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 la Ville, 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 L'Haÿ-les-Roses, le

en trois exemplaires originaux

Pour l'Aménageur

Pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses

Le Directeur général
Monsieur Hervé GAY

Le Maire de L'Haÿ-les-Roses,
Monsieur Vincent JEANBRUN

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

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

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

ANNEXE D - Structure de l'actionnariat du Concessionnaire

ANNEXE E – Offre définitive de l'Aménageur
Sans objet

ANNEXE F – Cahier des charges et ses annexes dont le CRFA

ANNEXE G – Programmes des équipements publics à réaliser par l'Aménageur

ANNEXE H – Programme des constructions

AVENANT N° 1

**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
SECTEUR « LOCARNO »**

COMMUNE DE L'HAÏ-LES-ROSES

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL « GRAND ORLY SEINE BIEVRE », dont le siège est situé au 2 avenue Youri Gagarine – 94400 Vitry-sur-Seine,
Représenté par son Président, Michel Leprêtre, agissant en vertu d'une délibération en date du 19 mars 2019.

Ci-après désigné « **l'EPT** » ou « **le Concédant** »

D'UNE PART,

Et

CITALLIOS, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 15 175 220 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des trois Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 334 336 450, représentée par **Monsieur Daniel TALAMONI**, Directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS lui a confiés lors de sa séance du 19 décembre 2018.

Ci-après désignée « **CITALLIOS** » ou « **le Concessionnaire** » ou « **l'Aménageur** »

D'AUTRE PART.

IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

Au cours de la séance du Conseil municipal de la commune de L'Haÿ-les-Roses du 28 septembre 2017, la commune a décidé d'attribuer le contrat de concession d'aménagement du Secteur « Locarno » à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, dans le cadre des transferts de compétences résultants de la loi NOTRe, les communes de la Métropole du Grand Paris (MGP) ne sont plus compétentes en matière de réalisation d'opération d'aménagement. Par ailleurs, l'opération d'aménagement Secteur « Locarno » n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par la MGP dans sa délibération du 8 décembre 2017.

En application des articles L. 5219-1 et L. 5219-5 du Code général des collectivités territoriales, à compter du 1^{er} janvier 2018 les opérations d'aménagement relevant de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et non reconnues d'intérêt métropolitain ont été transférées de plein droit à l'Etablissement public territorial (EPT) dont dépendent les communes antérieurement compétentes.

La concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement « Secteur Locarno » a donc, depuis cette date, été transférée à l'Etablissement public territorial « Grand Orly Seine Bièvre », dont dépend la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Cependant, indépendamment de ce transfert de la compétence relatif à la réalisation des opérations d'aménagement aux EPT, les communes demeurent compétentes en matière de réalisation d'un certain nombre d'équipements publics en fonction notamment de la définition de l'intérêt territorial de chaque EPT.

Ainsi, compte tenu, d'une part, de la volonté partagée de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la commune de L'Haÿ-les-Roses de maintenir les engagements financiers communaux et, d'autre part, du maintien de la compétence communale concernant certains des équipements publics réalisés dans le cadre de cette opération d'aménagement, les Parties à la présente concession se sont rapprochées afin de faire évoluer le contrat pour qu'il reflète cette nouvelle réalité juridique.

Antérieurement au transfert de compétence, la concession prévoyait le versement par le Concédant d'une participation financière affectée à la réalisation des équipements publics ainsi que d'une participation sous forme d'apport en nature.

Antérieurement au 1^{er} janvier 2018, la commune, en tant que Concédant, n'a versé à l'Aménageur aucune participation que ce soit en numéraire ou sous forme d'apports en nature.

Cependant, il apparaît aujourd'hui que la collectivité de qui relève la compétence d'une partie des équipements publics à réaliser dans cette opération n'est plus le Concédant de l'opération.

Il s'agit donc, dans le cadre du présent avenant, de prendre acte du fait que :

- les participations affectées à la réalisation des équipements publics qui devaient antérieurement être versées par la commune en tant que concédant et qui n'ont pas à ce jour été versées, soit 5 738 704 € TTC, seront désormais versées par la commune, tiers à la concession, sous forme de subventions ;
- que les biens qui devaient initialement faire l'objet d'une participation du Concédant sous forme d'apport en nature et qui n'ont pas à ce jour été apportés, estimés à 5 800 000 €, seront désormais apportés par la commune sous forme de subvention.

Ainsi, le nouveau Concédant n'a plus de participation supplémentaire à verser que ce soit sous forme d'une participation en numéraire ou d'une participation en nature.

En outre, la commune, dans le cadre d'une convention de subvention à signer entre la commune, l'EPT et l'Aménageur viendra apporter son soutien financier à la réalisation des équipements publics pour la réalisation desquels elle est aujourd'hui compétente.

La commune, dans le cadre de cette convention viendra apporter les subventions suivantes :

- Subvention en numéraire d'un montant **de 5 738 704 € TTC** dont :
 - 1.500 000 euros TTC au second semestre 2019, à verser au plus tard le 31 décembre 2019,
 - 1.000.000 euros TTC au second semestre 2020, à verser au plus tard au 31 décembre 2020 ;
 - 1.000.000 euros TTC au second semestre 2021, à verser au plus tard le 31 décembre 2021 ;
 - 1.500.000 euros TTC au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022Le reliquat de la somme soit 738.704 euros TTC, sera versé au second semestre 2023, à verser au plus tard le 31 décembre 2023.
- Subvention sous forme d'apport en nature d'un certain nombre de biens dont elle est actuellement propriétaire dans le périmètre de l'opération et qui sont actuellement estimés à un montant de **5 800 000 €**.

Par ailleurs, au-delà des mécanismes de financement de cette opération, dans la mesure où à compter du 1^{er} janvier 2018 le changement de concédant, lié au transfert de compétence, est de droit, il convient désormais sans qu'une modification de l'intégralité de la concession soit nécessaire de substituer l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en tant que Concédant dans les droits et obligations nés de chaque article du présent contrat.

Cependant, pour une meilleure compréhension et notamment afin de clarifier le positionnement de la commune L'Haÿ-les-Roses en tant que tiers à la concession mais collectivité compétente en matière d'équipement publics, la rédaction de quelques articles de la présente concession a été adaptée.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier le traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération Secteur « Locarno » à l'effet :

- de modifier le montant de la participation du Concédant,
- d'acter le principe du versement de subventions par la Commune de L'Haÿ-les-Roses,
- d'adapter certaines rédactions contractuelles au regard du changement de Concédant.

Les modifications apportées par le présent avenant n°1 concernent :

- les articles 2.1, 9.1, 11.3, 14.1, 16, 17, 21.3 du traité de concession,
- l'annexe A,
- l'annexe G.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.1 DU TRAITE DE CONCESSION :

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 2.1 du traité de concession est la suivante :

« 2.1 – LE CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désignera un représentant légal comme l'interlocuteur le représentant.

Il pourra déléguer l'exercice de ses attributions en qualité de représentant du Concédant pour l'exécution de la présente concession dans le respect des dispositions du code général des collectivités territoriales qui sont applicables.

Ce représentant est notamment compétent pour :

- *Donner l'accord du Concédant sur les avant-projets d'exécution et projets d'exécution, dans les conditions des articles 14.2 du présent contrat ;*
- *Donner l'accord du Concédant sur les réceptions et les remises d'ouvrage qui le concernent dans les conditions de l'article 16 du présent contrat.*
- *Donner l'accord du Concédant sur les attributaires de terrains dans les conditions de de l'article 19 du présent contrat ».*

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 9.1 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 9.1 du traité de concession est la suivante :

« 9.1. GOUVERNANCE ET SUIVI DE L'OPERATION

Afin d'assurer une information permanente du Concédant et de la commune compétente pour la réalisation de certains équipements, une méthodologie de travail collaboratif sera mise en œuvre avec la mise en place d'un dispositif de pilotage à deux niveaux :

- *un comité de pilotage,*
- *un comité technique.*

Les comités assureront l'information du Concédant, de la Commune et de l'Aménageur. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

➤ **Le comité de pilotage – Composition et fonctionnement**

Le comité de pilotage est présidé par le représentant du Concédant tel que mentionné à l'article 2.1.

Ses autres membres sont :

- Pour le Concédant :

- ✓ Le Directeur de l'aménagement ou son représentant

- Pour la Commune :

- ✓ Le Maire-Adjoint à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme, au cadre de vie et au développement durable
- ✓ Le directeur Général des services
- ✓ Le directeur de l'aménagement urbain
- ✓ Le directeur des services techniques

- Pour l'Aménageur:

- ✓ Le Directeur de CITALLIOS ou son représentant,
- ✓ Le Chef de projet,
- ✓ L'ingénieur d'opération.

Dès sa désignation, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sera associée en tant que de besoin aux réunions du comité de pilotage.

Le comité de pilotage est une instance décisionnelle et stratégique. Il a vocation à valider les grandes orientations de l'opération (qui seront définies au préalable par le Concédant : suivi de l'opération, calendrier, projets aménagement et équipements, choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (paysagiste/BET VRD) etc.) sur les bases proposées par le comité technique.

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par semestre, ou davantage si nécessaire à la demande de l'une ou l'autre des parties.

L'Aménageur assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité de pilotage. Il établit un compte-rendu de chaque réunion et l'adresse pour validation au Concédant à la commune.

Les avis du comité de pilotage sont émis d'un commun accord par les représentants du Concédant, de la commune et de l'Aménageur .

Le comité technique :

Le comité technique est constitué de représentants du Concédant, de la commune 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 de pilotage. Ce comité technique verra sa composition adaptée à l'ordre du jour de chaque réunion. Le comité technique se réunit au moins une fois par mois et plus en tant que de besoin.

L'Aménageur assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité technique opérationnel. Il établit un compte-rendu de chaque réunion et l'adresse pour validation au Concédant et à la commune. ».

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 14.1 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 14.1 du traité de concession est la suivante :

« L'Aménageur prend à sa charge les études, la réalisation et le financement des équipements publics d'infrastructure et de superstructure conformément au programme des équipements publics figurant en annexe G.

Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexe G.

Pour ce faire, le Concédant autorise l'Aménageur à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de ces travaux. ».

ARTICLE 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 16 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 16 du traité de concession est la suivante :

« ARTICLE 16 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS AU CONCEDANT, AUX COLLECTIVITES 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 du Concédant, d'une autre collectivité ou d'un groupement de collectivité, d'un concessionnaire destinataires, notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent aux personnes 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 le Concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités, concessionnaires 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.

16. 1. – CHANTIER

L'aménageur remettra aux services autorisés à suivre l'exécution des travaux du Concédant, ou de la commune pour les équipements pour lesquels elle est compétente, 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. Les services de la ville et les élus seront conviés à une ou plusieurs réunions de présentation et de validation des différents produits et échantillons.*

Les services autorisés à suivre l'exécution des travaux, pour le concédant ou pour la commune, 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 du Concédant ou de la commune.

L'Aménageur de son côté propose au Concédant et à la commune 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. – RECEPTION

L'Aménageur procédera à la réception des ouvrages.

Une visite des ouvrages à laquelle participeront le Concédant, les représentants de la commune et 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 dès lors que les prestations objets des observations étaient prévues dans le ou les marchés en cause ou avaient fait l'objet d'une demande de la part du Concédant, de la commune ou du futur destinataire et/ou gestionnaire de l'ouvrage et acceptée par l'Aménageur.

L'Aménageur s'assurera ensuite de l'organisation des opérations préalables à la réception, auxquelles participeront le Concédant 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.

Les dépenses correspondant à l'entretien des ouvrages seront prises en compte au bilan de l'opération.

16-4 - MISE A JOUR ET RECOLEMENT

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, l'Aménageur fournira au Concédant ou à la collectivité destinataire 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 consigné au Concédant ou à la collectivité destinataire 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 au Concédant ou à la collectivité concernée.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre agréé par le Concédant ou la collectivité destinataire.

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

Le Concédant, 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 le Concédant, les autres collectivités intéressées et les concessionnaires de réseaux à participer aux opérations de remise des ouvrages.

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 destinataire.

Le Concédant ou la collectivité destinataire acceptera de participer aux opérations préalables de remise des ouvrages et a fortiori à la remise des ouvrages que si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- l'ensemble des ouvrages prévus aux cahiers des charges soient exécutés ;
- la sécurité des biens est assurée (par exemple : système anti-intrusion en fonctionnement)
- la sécurité des personnes est assurée (par exemple : accord de la commission de sécurité)
- les raccordements aux réseaux concessionnaires sont opérationnels ;
- le hors d'eau / hors d'air sont effectifs.

16. 5. 2. - FORME DE LA DEMANDE

La demande de remise des ouvrages est notifiée par l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au Concédant ou à la collectivité destinataire ou aux futurs gestionnaires compétents.

La demande est formulée par l'Aménageur dès l'achèvement de l'ouvrage. 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 au Concédant ou à la collectivité destinataire 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 au Concédant ou à la Collectivité destinataire 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 Concédant ou la collectivité destinataire;*
- 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 ;*
- 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

Le Concédant ou la Collectivité destinataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de la demande pour formuler une réponse.

Cinq cas peuvent alors se présenter.

1 - Remise sans réserve :

Le Concédant ou la Collectivité destinataire accepte la remise 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 ou son usage, le Concédant ou la Collectivité destinataire accepte la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties. 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 au Concédant ou la Collectivité destinataire.

Dans l'attente de la levée de réserves, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du CGI mais les effets de la remise tels que prévus à l'article 16.7 trouvent à s'appliquer dès le jour de la remise.

3 – Refus du Concédant ou de la Collectivité destinataire :

Le Concédant ou la Collectivité destinataire refuse 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 remise en service de l'ouvrage et le soumettre au Concédant ou la Collectivité destinataire.

Dans l'attente de sa mise en service, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du CGI.

4 - Remise tacite :

A défaut de réponse dans le délai précité, le silence gardé par le Concédant ou la Collectivité destinataire vaut remise tacite.

L'Aménageur est alors tenu d'effectuer auprès du Concédant ou la Collectivité destinataire 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. La remise partielle ne produit tous ses effets que pour autant qu'il n'apparaisse pas ultérieurement une incompatibilité pour l'achèvement complet de l'ouvrage.

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

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

Le reste de la rédaction de l'article 16 demeure inchangé.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 17 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 17 du traité de concession est la suivante :

« L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou de la collectivité destinataire, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. Les frais liés à cet acte sont pris en charge par le Concédant ou la Collectivité destinataire.

Cet acte interviendra au plus tard dans les 6 mois de la remise des ouvrages, le Concédant et la collectivité destinataire s'engageant à soumettre le transfert de propriété à l'approbation de son conseil municipal. ».

ARTICLE 7 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 21.3 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 21.3 du traité de concession est la suivante :

« 21.3 PARTICIPATIONS PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION

21.3.1 Participations du Concédant

Aucune participation n'est versée par le Concédant dans le cadre de la présente concession d'aménagement que ce soit sous forme de versement en numéraire ou d'apport en nature.

21.3.2 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 (annexe A) dans lequel est identifié le montant total prévisionnel des subventions.

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

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

L'Aménageur s'engage par ailleurs à rechercher toute solution permettant d'obtenir des subventions complémentaires et à tenir la Ville informée de toutes les demandes qu'elle pourra adresser à ce titre aux personnes publiques susceptibles d'apporter un concours financier dans ce cadre.

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 pour la réalisation desquels elle est compétente.

La commune, dans le cadre de cette convention de subvention à signer viendra apporter une subvention totale de 11 538 704 € se décomposant comme suit :

- *Subvention en numéraire d'un montant de 5 738 704 € TTC dont :*
1.500 000 euros TTC au second semestre 2019, à verser au plus tard le 31 décembre 2019,
1.000.000 euros TTC au second semestre 2020, à verser au plus tard au 31 décembre 2020 ;
1.000.000 euros TTC au second semestre 2021, à verser au plus tard le 31 décembre 2021 ;
1.500.000 euros TTC au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022
Le reliquat de la somme soit 738.704 euros TTC, sera versé au second semestre 2023, à verser au plus tard le 31 décembre 2023.
- *Subvention sous forme d'apport en nature d'un certain nombre de biens dont elle est actuellement propriétaire dans le périmètre de l'opération et qui sont actuellement estimés à un montant de 5 800 000 €. Ces apports seront effectués à la demande de l'Aménageur.*

La Commune conformément à l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme se verra adresser chaque année un compte-rendu financier dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 22 de la présente concession. »

ARTICLE 8 – SUPPRESSION DE L'ARTICLE 11.3 DU TRAITE DE CONCESSION

Les Parties conviennent de supprimer l'article 11.3 du traité de concession.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DE L'ANNEXE A AU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent de remplacer l'annexe A au traité de concession d'aménagement, intitulée « *Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel* » par le document figurant en annexe n° 1 au présent avenant.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DE L'ANNEXE G AU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent de remplacer l'annexe G au traité de concession d'aménagement, intitulée « *Programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur* » par le document figurant en annexe n° 2 au présent avenant.

ARTICLE 11 – CLAUSE DE PRIORITE

Les autres stipulations du traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement Secteur « Locarno » demeurent inchangées et s'appliquent en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

ARTICLE 12 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le concédant notifiera à CITALLIOS le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'État.

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de notification.

Fait à Orly,
Le

En deux exemplaires

Pour l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
Michel LEPRÊTRE
Président

Pour la SAEM CITALLIOS
Daniel TALAMONI
Directeur Général

Annexes :

1. Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel
2. Programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur

ANNEXE 1 de l'Avenant 1 du TCA Secteur LOCARNO - Bilan prévisionnel de l'opération Locarno de ville à l'Haÿ-les-Roses

Programme	
m² SDP logements en accession + social	18 200
m² SDP commerces	500
m² SDP Halle + Médiathèque	4500
Parking public	120 places



Ligne	Intitulé	€ H.T	TVA	€ T.T.C	PHASE 0			PHASE 1			PHASE 2			PHASE 3			TOTAL TTC DE LA CONCESSION
					Etudes			Construction de la Halle et du parking Construction et Cession de la phase 1 de logement			Démolition de la Halle Construction de la phase 2 et cessions Livraison de la Médiathèque			Démolition de la bibliothèque Déplacement des salles modulaires Construction de la phase 3 et Livraison Cession de la phase 3			
					2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025				
DEPENSES																	
1 ETUDES																	
100	Dossier loi sur l'eau	20 000	4 000	24 000		12 000	12 000	12 000	12 000	0	0	0	0	0	0	0	24 000
102	Etude d'impact	35 000	7 000	42 000		21 000	21 000	21 000	21 000	0	0	0	0	0	0	0	42 000
104	Etudes géotechniques	35 000	7 000	42 000		21 000	21 000	21 000	21 000	0	0	0	0	0	0	0	42 000
101	Géomètre	30 000	6 000	36 000		0	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	3 600	3 600	5 400	5 400	36 000
102	Autres études opérationnelles	80 000	16 000	96 000		28 800	19 200	9 600	28 800	9 600	9 600	9 600	9 600	19 200	0	0	96 000
	Sous-total ETUDES	200 000	40 000	240 000	0	82 800	82 800	73 200	18 600	91 800	0	18 600	18 600	9 600	9 000	18 600	240 000
2 ACQUISITION FONCIERE & LIBERATION DES SOLS																	
ACQUISITIONS FONCIERES																	
200	Acquisitions foncières à l'autorité concédante	5 800 000,00	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
201	Acquisition du volume pour la médiathèque	3 000 000	600 000	3 600 000		0	0	0	0	0	0	0	0	3 600 000	3 600 000	0	3 600 000
202		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
205	Frais juridiques liés aux acquisitions	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
206	Frais notaire	329 000	0	329 000		0	0	0	203 000	203 000	0	0	0	126 000	126 000	0	329 000
211		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sous-total acquisitions foncières	3 329 000	600 000	3 929 000	0	0	0	0	203 000	203 000	0	0	0	3 726 000	3 726 000	0	3 929 000
LIBERATION DES SOLS																	
220	Frais de dépollution	300 000	60 000	360 000		0	0	0	0	0	216 000	144 000	360 000	0	0	0	360 000
221	Frais de démolition y compris honoraires	1 135 000	227 000	1 362 000		0	0	0	0	0	681 000	681 000	1 362 000	0	0	0	1 362 000
222	Allées frais de démolition	15 000	3 000	18 000		0	0	0	0	0	12 600	5 400	18 000	0	0	0	18 000
	Sous-total acquisition foncière et libération des sols	1 450 000	290 000	1 740 000	0	0	0	0	0	0	909 600	830 400	1 740 000	0	0	0	1 740 000
3 TRAVAUX DE VIABILISATION/TRAVAUX D'EQUIPEMENTS																	
TRAVAUX DE VIABILISATION																	
300	Travaux de VRD - aménagement qualitatifs	3 200 000	640 000	3 840 000		0	0	0	576 000	576 000	384 000	384 000	384 000	768 000	768 000	1 344 000	3 840 000
301	Travaux de déviation/renforcement des réseaux	500 000	100 000	600 000		0	0	0	60 000	60 000	120 000	120 000	120 000	240 000	240 000	240 000	600 000
302	Imprévus	185 000	37 000	222 000		0	0	0	25 000	25 000	50 000	50 000	50 000	100 000	100 000	100 000	222 000
	Sous-total travaux de viabilisation	3 885 000	777 000	4 662 000	0	0	0	0	661 000	746 000	529 000	529 000	554 000	793 000	818 000	1 647 360	4 662 000
Construction de la Halle de marché et du parking																	
330	Construction de la Halle	3 853 000	770 600	4 623 600		0	0	0	2 311 800	2 311 800	4 623 600	0	0	0	0	0	4 623 600
330	Construction du parking	2 700 000	540 000	3 240 000		0	0	0	1 620 000	1 620 000	3 240 000	0	0	0	0	0	3 240 000
	Sous-total travaux parking public et de la Halle	6 553 000	1 310 600	7 863 600	0	0	0	0	3 931 800	3 931 800	7 863 600	0	0	0	0	0	7 863 600
Aménagement du système de la médiathèque																	
330	Aménagements intérieurs du volume y compris honoraires	1 700 000	340 000	2 040 000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 040 000	2 040 000	2 040 000
	Sous-total aménagements intérieurs salle polyvalente	1 700 000	340 000	2 040 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 040 000	2 040 000	2 040 000
4 HONORAIRES																	
HONORAIRES DES ESPACES PUBLICS																	
401	MAITRISE D'OE espaces publics	7%	271 950	54 390	326 340	0	0	0	0	6 800	30 000	36 800	31 359	2 000	33 359	30 000	326 340
402	Urbaniste en chef	forfait	80 000	16 000	96 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	96 000
403	CSPS et OPC	forfait	39 425	7 885	47 310	0	0	0	19 655	19 655	11 828	11 828	11 828	4 000	11 828	15 828	47 310
403	AMO D Durable	forfait	40 000	8 000	48 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	4 000	12 000	12 000	48 000
404	Divers	forfait	10 000	2 000	12 000	0	0	0	2 000	2 000	4 000	2 000	2 000	2 000	4 000	2 000	12 000
405	Référés préventifs	forfait	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sous-total honoraires	441 375	88 275	529 650	24 000	24 000	36 000	36 000	40 455	32 000	72 455	79 187	4 000	83 187	36 000	89 268	529 650
HONORAIRES DES CONSTRUCTIONS Halle/parking/médiathèque																	
401	MAITRISE D'OE, CSPS, BC, des constructions	25%	2 063 250	412 650	2 475 900	0	0	0	0	866 565	866 565	1 733 130	0	0	0	0	2 475 900
404	Maîtrise d'oeuvre démolition (poste démolition)	6%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
405	Référés préventifs	forfait	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sous-total honoraires	2 063 250	412 650	2 475 900	0	0	0	0	866 565	866 565	1 733 130	0	0	0	0	742 770	2 475 900
HONORAIRES AMENAGEUR																	
406	Mobilisation équipes	Forfait annuel de 100K€	816 000	816 000	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	816 000
422	Honoraires liquidation	forfait	60 000	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60 000
407	Rem proportionnelle dépenses de construction	5% des dépenses de construction	665 813	665 813	0	0	0	0	0	0	233 035	233 035	466 069	0	199 744	199 744	665 813
	Sous-total honoraires Aménageur	1 541 813	0	1 541 813	0	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	233 035	335 035	568 069	0	102 000	102 000	1 541 813
5 FRAIS FINANCIERS																	
500	Frais financiers sur court terme (ligne de trésorerie)		170 915	170 915	5 000	5 000	5 000	5 000	15 000	15 000	10 000	30 000	40 000	10 000	20 000	30 000	170 915
	Sous-total frais financiers	170 915	0	170 915	5 000	5 000	5 000	5 000	15 000	15 000	10 000	30 000	40 000	10 000	20 000	30 000	170 915
6 TOTAL FRAIS																	
600	FRAIS DIVERS (AO, reprographie, juridique...)	forfait	30 000	6 000	36 000	4 000	4 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	36 000
605	Frais de conseils	forfait	40 000	8 000	48 000	10 000	10 000	8 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	48 000
602	COMMUNICATION/CONCERTATION	forfait	200 000	40 000	240 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	240 000
	Sous-total frais	270 000	54 000	324 000	62 000	62 000	61 000	61 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	10 000	324 000
	Différentiel TVA		-277 494	-277 494				-20 000	-20 000		360 000	360 000		-200 000	-200 000		-277 494
	TOTAL DEPENSES	21 604 353	3 635 031	25 239 384	0	275 800	275 800	109 200	166 600	275 800	4 923 820	6 247 965	11 171 785	1 770 421	1 091 435	2 861 856	25 239 384
RECETTES																	
1 Participations Publiques																	
100	Participation concédant																
111	Participations au titre de la remise d'équipements publics																
	Sous-total participations publiques																
120 Subventions																	
120	Subventions		2 072 000	0	2 072 000									2 072 000	2 072 000		2 072 000
121	Subvention ville affectée en numéraire		4 782 253	956 451	5 738 704				1 500 000	1 500 000	1 000 000	1 000 000	0	2 072 000	1 000 000	1 500 000	5 738 704
	Sous-total subventions	6 854 253	956 451	7 810 704	0	0	0	0	1 500 000	1 500 000	1 000 000	1 000 000	0	3 072 000	3 072 000	1 500 000	7 810 704
2 CESSIION DES TERRAINS A BATIR																	
200																	

**Annexe 2 de l'avenant 1 du TCA - Programme des équipements publics à la charge de l'Aménageur
Secteur Locarno**

Equipements publics	Maitrise d'ouvrage	Destinataire	Commentaires
Halle de marché style Baltard de 2 000 m ² de SDP et ses abords dont 40 à 45 emplacements couverts	Aménageur	Ville	Le programme et les limites de prestations seront à communiquer par le délégataire du marché, après validation de la Ville dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A). Les aménagements devront être validés par la Ville au stade AVP et DCE dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).
Parking Public en sous-sol de 120 places	Aménageur	Ville	Les limites de prestations seront à définir avec la Ville dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A). Les aménagements devront être validés par la Ville au stade AVP et DCE dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).
Médiathèque en RDC et R+1 via l'acquisition d'un volume de 2 500 m ² de SDP	Promoteur	Ville	Le programme détaillé et les limites de prestations seront à définir avant le dépôt du PC du bâtiment qui accueillera le volume de la médiathèque dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).
Aménagement intérieurs de la Médiathèque pour une surface utile de 2 000m ²	Aménageur	Ville	Les aménagements devront être validés par la Ville au stade AVP et DCE dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A). L'aménagement intérieur ne comprend pas la fourniture du mobilier .

Espaces Publics	Maitrise d'ouvrage	Destinataire	Commentaires
Réaménagement du Boulevard de la Vanne représentant une surface d'environ 9 000 m ² (aménagement paysager de qualité, des espaces de promenades et d'agrément dont un terrain de pétanque et des jeux pour enfants)	Aménageur	Service des Eaux de Paris	Les aménagements au dessus du Bd de la Vanne devront faire l'objet d'une autorisation préalable du propriétaire SEP. Ils devront être validés par la ville et SEP au stade AVP et DCE dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).
Aménagements d'une place publique sur la parcelle Locarno et réaménagement/ requalification des espaces publics le long de la rue Thirard pour une superficie totale d'environ 3 800 m ²	Aménageur	EPT Grand Orly Seine Bièvre /Ville	Les aménagements devront être validés par la Ville au stade AVP et DCE dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).



**CONVENTION DE DETERMINATION DES CONDITIONS FINANCIERES ET
PATRIMONIALES DU TRANSFERT DE
L'OPERATION D'AMENAGEMENT CŒUR DE VILLE
-
L'HAY-LES-ROSES (94)**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, collectivité locale créée par 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 T12 dont le siège est à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne, 2 avenue Youri Gagarine), représentée par son président Monsieur Michel LEPRETRE, habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 21 décembre 2019 dont ampliation est annexée aux présentes,

Ci-après dénommé « l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre » ou « l'EPT »

d'une part

ET

La Commune de l'Hay-les-Roses, dûment habilitée à cet effet, par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 ; ci-après dénommée « la Commune »,

d'autre part,

Ensemble dénommées « les Parties »

Table des matières

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	3
ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES	4
2-1 Modalités d’acquisitions de l’opération d’aménagement	4
2-2 Biens propriétés de la commune.....	4
ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES.....	4
3.1 Participations.....	4
3.2 Subventions	5
3.3 Fonds de concours de l’aménageur	5
3.4 Garanties d’emprunt	5
3.5 Avances de trésorerie.....	6
3-6 Résultats d’opérations.....	6
ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES DU TRANSFERT DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT	6
4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes	6
4-2 Conséquences sur les contentieux en cours	7
ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 6 : AVENANT	8
ARTICLE 7 : COMPÉTENCE CONTENTIEUSE	8
ARTICLE 8 : ÉLECTION DE DOMICILE.....	8
ARTICLE 9 : PRISE D’EFFET ET DUREE	8
LISTE DES ANNEXES	9

PREAMBULE

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales, *«l'Etablissement Public Territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles »*.

Au nombre de ces compétences figurent la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire. Les opérations d'aménagement qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain relèvent donc de la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2018.

Par délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018, précisée par délibération n°2018-12-18_1263 du 18 décembre 2018, l'EPT a ainsi constaté le transfert de la concession Cœur de ville, opération d'aménagement concédée à Citallios. Cette opération avait été créée par délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2017, à l'initiative de la commune de l'Hay-les-Roses.

L'EPT se substitue, dès lors, de plein droit à la commune dans l'ensemble de ses droits et obligations, dans toutes ses délibérations et tous ses actes relatifs à cette opération tels que les contrats en cours conformément aux dispositions prévues à l'article L 5211-5 du Code général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Conformément aux dispositions des articles L.5211-5 et L.5219-5 du CGCT, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise, au plus tard deux ans après la définition de l'intérêt métropolitain.

Dans ce cadre, les parties ont convenu d'acter le transfert de l'opération au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de préciser les conséquences juridiques et financières liées au changement de personne publique concédante.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est de déterminer les conséquences du transfert de la compétence aménagement de la COMMUNE vers l'EPT en matière de :

- Maitrise et de cession foncière de biens immobiliers détenus par la COMMUNE ;
- Gestion de flux financiers de l'opération d'aménagement (participation et subventions aux équipements publics, fonds de concours, garanties d'emprunts, avances de trésorerie, boni /déficit...)

Il vise également à préciser les conséquences sur les actes administratifs pris antérieurement au transfert (délibérations, contentieux, traités de concession...) et nécessaires à l'exercice de la compétence transférée.

ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES

2-1 Modalités d'acquisitions de l'opération d'aménagement

En application de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire peut être chargé par le Concédant d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption.

La société CITALLIOS a été chargée par la COMMUNE de l'Hay-les-Roses d'acquérir les biens nécessaires à l'opération d'aménagement « Cœur de Ville ». Cette disposition est prévue par l'article 11 du traité de concession modifié par avenants successifs.

2-2 Biens propriétés de la commune

Les biens immobiliers appartenant à la COMMUNE compris initialement dans le périmètre de la concession et nécessaires à l'opération d'aménagement sont prévus d'être versés à l'aménageur sous la forme exclusivement d'un apport en nature selon les dispositions de l'article 21.3 du traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Il n'existe, par conséquent, aucun transfert à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de biens immeubles nécessaires et/ou utilisés pour les besoins de la concession.

ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES

Par délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018, un principe commun de neutralité financière a été adopté.

Il est convenu que la COMMUNE continue de porter intégralement les risques et les conséquences financières de l'opération visée, en ayant pris l'initiative de la concession avant le transfert de la compétence aménagement.

Toute dépense ou recette qui serait supportée ou encaissée par l'EPT, sera refacturée ou restituée à la commune.

3.1 Participations

En application de l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, le concédant peut accorder une participation financière sous forme d'apport en terrains ou d'apport financier. Cette disposition est prévue à l'article 21.3 du traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Un montant de 3 244 490 € HT, soit 3 893 388 € TTC est prévu comme participation financière de la COMMUNE en apport financier.

Un montant de 819 090 € TTC est prévu comme participation financière de la COMMUNE en apport en nature.

Ces deux participations font actuellement l'objet d'une convention de subventionnement entre l'EPT, la COMMUNE de l'Hay-les-Roses et CITALLIOS. Elle a été approuvée par la délibération n°2019-03.26_1315 du Conseil Territorial du 26 mars 2019.

Toute nouvelle demande de participations financières destinées au financement des équipements publics communaux de l'opération sera conclue dans le cadre d'une convention tripartite de subventionnement qui permettra à la COMMUNE de verser directement une participation financière à l'AMENAGEUR avec l'accord de l'EPT.

Toute nouvelle demande de participations financières destinée à l'équilibre de l'opération sera versée par l'EPT à charge pour la COMMUNE de lui rembourser cette participation.

3.2 Subventions

En application de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Cette disposition est prévue par l'article 21.3 du traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Aucune subvention n'a été versée à l'opération d'aménagement.

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de subvention.

Toute demande de subvention destinée au financement des équipements publics sera conclue selon les conditions prévues à la concession d'aménagement.

3.3 Fonds de concours de l'aménageur

Un fonds de concours peut être versé par le concessionnaire lorsque les besoins en matière d'équipements publics ne sont pas satisfaits dans le cadre de l'opération. Cette disposition n'est pas prévue par le traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de fonds de concours aménageur.

3.4 Garanties d'emprunt

En application de l'article L. 2252-1 du CGCT, une garantie d'emprunt peut être accordée à une personne de droit privé. L'article 23 du traité de concession modifié précise que « *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 la Ville.* »

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de garantie d'emprunt.

3.5 Avances de trésorerie

En application de l'article L. 1523-2 4° du CGCT, une collectivité territoriale peut accorder des avances de trésorerie. L'article 21.4 du traité de concession modifié par l'avenant n°1 précise que « *l'aménageur ne peut pas solliciter le versement par la ville d'une avance* ».

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière d'avances.

3-6 Résultats d'opérations

Un règlement final peut permettre de déterminer les modalités de règlement à terminaison de l'opération. Cette disposition est prévue par l'article 27.4 du traité de concession modifié par l'avenant n°1.

Le traité de concession prévoit les éléments suivants :

« *Si le solde de l'opération est positif, il sera alors réparti selon les modalités suivantes :*

- *70 % pour l'Aménageur*
- *30 % pour le Concédant. »*

La concession « Cœur de Ville » n'est pas clôturée. La concession d'aménagement prend fin au 31 octobre 2022 à la date d'effet de la présente convention.

Il est convenu que les dispositions suivantes s'appliqueront à terminaison de la concession :

- En cas d'excédent, il est convenu que les sommes seront perçues par l'EPT et seront reversées à LA COMMUNE par une atténuation du FCCT ou par toutes autres formules.
- En cas de tout ou partie d'un déficit qui serait imputable à la ville, en référence aux dispositions du traité de concession, il est convenu que l'EPT apportera une participation financière qui lui sera intégralement remboursée par la COMMUNE par une augmentation du FCCT ou par toutes autres formules.

La situation financière de l'opération au 31 décembre 2018 (annexées au CRACL 2018) figure en annexe 1.

ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES DU TRANSFERT DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT

4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes

Conformément aux dispositions de l'article L.5211-5 III du CGCT, l'EPT est substitué de plein droit au 1^{er} janvier 2018 à la commune dans toutes les délibérations et actes relatifs à la l'opération d'aménagement Cœur de Ville. Les principales délibérations et les principaux actes sont reportés en annexes 2 et 3.

Il est convenu que la commune communiquera à l'EPT, copie de l'ensemble des délibérations et actes éventuellement manquants dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la dernière des parties.

Il est constant que les contrats transférés à l'EPT sont exécutés dans les conditions

antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties.

S'agissant du contrat de concession d'aménagement, il est précisé que le transfert de la compétence de l'opération Cœur de Ville a d'ores et déjà fait l'objet d'un avenant conclu entre l'EPT, la COMMUNE et l'aménageur mettant à jour un certain nombre de dispositions afin de tenir compte des conséquences du transfert de la compétence.

La substitution de l'EPT aux contrats conclus par la COMMUNE n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour les cocontractants.

La COMMUNE informe les cocontractants de cette substitution par courrier dans le mois suivant la prise d'effet de la présente convention.

4-2 Conséquences sur les contentieux en cours

Deux recours contentieux sont à noter sur l'opération d'aménagement faisant l'objet de deux requêtes distinctes :

- Une requête a été déposée au TA de Melun par Mme HEILBRONN, M. BATHILY et Mme PIAU le 12 janvier 2018 contre la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2017 approuvant le traité de concession et le choix du candidat CITALLIOS en qualité d'aménageur du secteur Cœur de Ville.
- Une seconde requête a été déposée au TA de Melun par M. Pierre COILBAULT, Mme Jacqueline GEYL, Mme Milène COITOUX, M. Christophe RYSER et M. Stéphane COLONEAUX le 26 septembre 2019 contre la délibération n°2019-04-29_1374 du 15/04/2019 de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre relative au principe de désaffectation de la rue Watel dans le cadre du projet d'aménagement Cœur de Ville et contre la décision de rejet du recours gracieux opposée le 24 juillet 2019 par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre portant sur le même objet.

Ces contentieux sont transférés à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONVENTION

En vue de faciliter l'application de la présente convention, un comité de suivi annuel entre l'EPT et la COMMUNE sera organisé à l'initiative de l'EPT. Il associera le concessionnaire et se déroulera en amont de l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) de l'opération d'aménagement concernée.

Ce comité permettra de formaliser la coordination administrative, juridique et financière prévue dans le cadre de la délibération du Conseil territorial du 13 février 2018 modifiée le 18 décembre 2018 en permettant notamment de :

- Partager une vision commune entre la COMMUNE et l'EPT des actions entreprises par l'aménageur dans la perspective des délibérations à venir sur les CRACL par chacun des organes délibérants ;
- Faciliter le rapprochement des différents services COMMUNE/EPT concernés par l'opération d'aménagement (services techniques...).
- Déterminer la nature et le montant des flux financiers (participations...) nécessaires à la préparation du budget de l'année n+1 et par conséquent de la CLECT ;

- Planifier et préparer les actes nécessaires à l'opération d'aménagement devant être délibérés par le Conseil territorial ;

Des comités techniques seront organisés, en complément, en fonction des besoins tout au long de l'année.

ARTICLE 6 : AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par la COMMUNE et l'EPT. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

ARTICLE 7 : COMPÉTENCE CONTENTIEUSE

Les parties s'efforcent de régler à l'amiable tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention.

A défaut de règlement amiable, tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Melun.

ARTICLE 8 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

ARTICLE 9 : PRISE D'EFFET ET DUREE

La présente convention prendra effet à compter de la signature de la dernière des parties et prendra fin à la clôture de l'opération d'aménagement constatée par délibération du Conseil Territorial.

Fait à

le

Pour L'Etablissement public territorial

Pour la commune de L'Hay-les-Roses

Grand-Orly Seine Bièvre

Le Maire,

Le Président,

Michel LEPRETRE

Vincent JEANBRUN

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Situations financières comparées au bilan prévisionnel à terminaison
annexées au CRACL 2017 et au CRACL 2018

Annexe 2 : Liste des délibérations

Annexe 3 : Liste des actes

ANNEXE 1 :

Situation financière comparée au bilan prévisionnel à terminaison
annexée au CRACL 2018

ANNEXE 3 – BILAN

(Bilan en k€)

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT	HT	TVA	TTC
	Budget préc.	Budget actualisé		
10-Etudes	-140	-140	-28	-168
20-Acquisitions	-4 858	-4 858	-509	-5 368
30-Mise en État des Sols	-473	-473	-95	-568
40-Travaux VRD	-4 492	-4 492	-898	-5 390
50-Aménagement du Parking Public	-100	-100	-20	-120
60-Aménagement de la Salle Polyvalente	-358	-358	-71	-430
70-Honoraires Techniques	-402	-402	-9	-410
A10-Communication Concertation	-180	-180	-36	-216
A10-Frais Divers	-50	-50	-10	-60
A30-Frais Financiers	-20	-20	0	-20
A40-Rémunération Société	-641	-641	0	-640
A50-TVA			-662	-662
Sous-total dépenses	-11 714	-11 714	-2 339	-14 053
00-Recettes	8 450	8 450	1 690	10 140
120-Subventions	3 264	3 264	649	3 913
Sous-total recettes	11 714	11 714	2 339	14 053
Résultat				0

ANNEXE 4 – PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL GLOBAL

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT	TVA	TTC A fin 2018	T1-2019	T2-2019	T3-2019	T4-2019	2019	2020	2021	2022	
	Budget actualisé											
10-Etudes	-140	-28	-168	-21	-11	-27	-6	-6	-50	-30	-44	-23
20-Acquisitions	-4 858	-509	-5 368						-3 812	-779		-776
30-Mise en État des Sols	-473	-95	-568	-102	-100	-154			-254	-64		-149
40-Travaux VRD	-4 492	-898	-5 390			-24	0	-191	-215	-1 808	-1 662	-1 705
50-Aménagement du Parking Public	-100	-20	-120							-70		-50
60-Aménagement de la Salle Polyvalent	-358	-71	-430	-11						-143		-276
70-Honoraires Techniques	-402	-9	-410	-115	-10	-15	-15	-15	-55	-110	-57	-72
A10-Communication Concertation	-180	-36	-216	-47			-42	-42	-42	-42	-42	-42
A10-Frais Divers	-50	-10	-60	-12			-12	-12	-12	-12	-12	-12
A30-Frais Financiers	-20	0	-20	0				-10	-10		-5	-5
A40-Rémunération Société	-641	0	-640	-128	-105	-7	-7	-7	-126	-128	-128	-130
A50-TVA		-662	-662	16					-883	200	5	
Sous-total dépenses	-11 714	-2 339	-14 053	-420	-226	-227	-83	-229	-765	-6 890	-2 743	-3 235
00-Recettes	8 450	1 690	10 140						6 895			3 245
120-Subventions	3 264	649	3 913				500	500	1 020	1 000		1 393
Sous-total recettes	11 714	2 339	14 053	372			500	500	7 655	1 000		4 526
Résultat				-48	-274	-501	-84	-313	-313	452	-1 291	0

ANNEXE 2 : LISTE DES DELIBERATIONS

- Délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2017 approuvant le choix de Citallios comme aménageur de la concession Cœur de Ville et approuvant le traité de concession
- Délibération du Conseil territorial du 26 mars 2019 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement conclu avec Citallios pour la réalisation de l'opération Cœur de ville et désignant un représentant pour l'EPT



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 mars 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-03-26_1314

L'Hay-les-Roses – Avenant n°1 au traité de
concession d'aménagement conclu avec Citallios
pour la réalisation de l'opération Cœur de ville –
Désignation d'un représentant de l'EPT

L'an deux mille dix-neuf, le 26 mars à 19h17 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 mars 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr	Jean-Claude KENNEDY	NPPV
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr	Michel LEPRETRE	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		A
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr	Jean-Luc LAURENT	A
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P	Robin REDA	P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr	Nadège ACHTERGAELE	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		A
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Repr	Sarah TAILLEBOIS	A
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr	Nathalie BESNIET	A
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Abs		
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Abs		
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr	Patricia TORDJMAN	A
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		A
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr	Patrice SAC	P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	P		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Repr	André DELUCHAT	A
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr	Fabienne LEFEBVRE	A
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		A
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr	Isabelle LORAND	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Abs		
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr	Pierre BELL'LLOCH	A
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	P		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	P		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	P		A
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr	Isabelle RIFFAUD	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr	Clément DECROUY	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr	Arielle MERINA	P

1314

1/6

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr	Eric MEHLHORN	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Repr	Patrice DIGUET	A
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr	Marie CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		A
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr	Françoise SOURD (1)	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		NPPV
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Repr	Tonino PANETTA	P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		A
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Repr	Pascal NOURY	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		A
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		A
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		A
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Repr	Pierre SEGURA	P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Repr	Cécile VEYRUNES-LEGRAIN	A
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	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		A
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr	Anne-Marie GERARD	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Repr	Thierry ATLAN	P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr	Romain MARCHAND	A
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Repr	Sébastien BENETEAU	P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	P		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Abs		
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
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	P		A
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		A
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		A
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		A
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr	Laurent SAUERBACH	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr	Franck PERRILLAT-BOTTONET	A
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Abs		P

(1) Jusqu'à 1309

Secrétaire de Séance : Madame Sarah Taillebois

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire - 92				
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1298 à 1309	40	23	29	69
1310 à 1332	41	23	28	69

Exposé des motifs

En 2017, le Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses a attribué le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération Cœur de ville à la société Citallios.

Depuis le 1er janvier 2018, dans le cadre des transferts de compétences résultant de la loi NOTRe, les communes de la Métropole du Grand Paris (MGP) ne sont plus directement compétentes en matière de réalisation d'opération d'aménagement. Par ailleurs, l'opération d'aménagement "Secteur Cœur de Ville" n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par la MGP dans sa délibération du 8 décembre 2017.

En application des articles L. 5219-1 et L. 5219-5 du Code général des collectivités territoriales, à compter du 1er janvier 2018 les opérations d'aménagement relevant de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et non reconnues d'intérêt métropolitain ont été transférées de plein droit à l'Etablissement Public Territorial (EPT) dont dépendent les communes antérieurement compétentes.

Ainsi, depuis cette date l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'est substitué à la commune en tant que concédant dans le cadre du contrat de concession "Cœur de ville".

Ce changement a conduit la commune et l'EPT à repenser la gouvernance de cette opération ainsi que les modalités de financement des équipements publics communaux, qui demeurent compétence de la commune.

Ainsi, compte tenu, d'une part, de la volonté partagée de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et de la commune de L'Haÿ-les-Roses de maintenir les engagements financiers communaux et, d'autre part, du maintien de la compétence communale concernant certains des équipements publics réalisés dans le cadre de cette opération d'aménagement, les Parties à la concession se sont rapprochées afin de faire évoluer le contrat pour qu'il reflète cette nouvelle réalité juridique.

1) La gouvernance

Toutes décisions relatives à ces concessions (avenants, comptes rendus financiers, clôtures d'opérations) doivent désormais être prises par l'EPT.

La commune demeure néanmoins compétente pour la réalisation d'équipements publics réalisés dans le cadre de la concession (parking public, salle polyvalente culturelle). A ce titre, elle conserve toute légitimité dans les décisions relatives à ces équipements.

Concernant les principes de gouvernance de l'EPT liés au transfert de compétence, ils ont été précisés par la délibération n°2018-12-18-1263 du conseil territorial qui stipule notamment :

- Que le pilotage des opérations, sur chaque territoire communal, est assuré par le Maire ou son représentant si ce dernier est conseiller territorial
- La mise en place d'une instance de coordination entre la commune et l'EPT.

Représentation de l'EPT

Dans le respect de ces principes, il est donc proposé de désigner Monsieur le Maire de l'Haÿ-les-Roses, en sa qualité de conseiller territorial, comme personne habilitée à représenter l'EPT pour notamment :

- Siéger au comité de pilotage, et le cas échéant au comité technique
- Participer à la commission des marchés avec voix délibérative
- Donner son accord sur les avant-projets et projets d'ouvrages qui sont de la compétence de l'EPT et qui doivent lui revenir
- Participer au choix des promoteurs et des projets architecturaux
- Assister aux opérations de réception et de remise des ouvrages

Représentation de la ville en tant que collectivité compétente pour la réalisation des équipements communaux

Dans ce cas particulier, il est, en outre, proposé que la commune soit représentée dans le cadre de la concession et de désigner un représentant pour :

- Siéger aux comités de pilotage et aux comités techniques.
- Donner son accord sur les avant-projets et projets d'ouvrages qui sont de la compétence de la commune et qui doivent lui revenir
- Assister aux opérations de réception et de remise de ces ouvrages

Modalités de mise en œuvre

Il est précisé que chaque délibération de l'EPT est précédée d'une délibération du Conseil municipal qui émet un avis sur chaque décision à prendre et sollicite l'EPT pour approuver la décision retenue.

2) Le versement des participations aux équipements publics

Antérieurement au transfert de compétence, le contrat de concession prévoyait le versement, par la commune, d'une participation financière affectée aux équipements publics de 3 893 388 €TTC et une participation sous forme d'apport en nature (remise de terrains) dont la valorisation est estimée à 819 090 €.

Le Code général des collectivités territoriales impose, en cas de transfert de compétence entre une commune et un EPCI, que ce dernier se substitue de plein droit à la commune dans tout acte et à tous droits et obligations figurant dans le contrat.

Ainsi, l'EPT devient donc redevable de la participation due à CITALLIOS dans le cadre du contrat.

Cependant, l'EPT, bien que compétent en matière d'aménagement, ne peut intervenir, ni opérationnellement, ni financièrement dans le champ des compétences conservées par la commune et c'est pourquoi la Commune de l'Haÿ-les-Roses doit verser des subventions pour les équipements publics relevant de sa compétence.

La transformation de la participation numéraire en subvention

L'article L 300-5 du code de l'urbanisme permet aux opérations d'aménagement de bénéficier, sous réserve de l'accord du concédant, de subventions versées par des collectivités tierces au contrat de concession, si elles sont justifiées par l'intérêt local qui s'apprécie notamment au regard de l'objet de l'opération et des compétences des collectivités.

Au regard de cette possibilité, il est proposé que la commune, alors qu'elle n'est plus co-contractante avec Citallios, puisse financer les équipements qui lui reviennent par le biais du versement d'une subvention (parking public, salle culturelle polyvalente).

Cette subvention, affectée à la remise d'un équipement public, sera soumise à TVA qui sera ensuite récupérée par la commune.

Concernant l'apport en nature, qui se traduit par la cession à l'euro symbolique de terrains, il est également possible qu'une commune puisse verser à un aménageur une subvention sous la forme d'un apport en nature. Cet apport en nature se justifiant conformément aux dispositions du contrat de concession sur la valorisation des biens dont l'usage futur répondra en partie à une rétrocession d'espaces ouverts à la concertation publique et ayant vocation à intégrer le domaine public communal (voirie et ses accessoires, places, etc).

Dès lors, le nouveau concédant en la personne publique de l'EPT n'a plus de participation supplémentaire à verser que ce soit sous forme d'une participation en numéraire ou d'une participation en nature.

Le versement de ces subventions fera l'objet d'une convention conclue par l'EPT, la commune et Citallios.

Le projet d'avenant n°1 joint à la présente délibération reprend ces modifications

À la suite de l'avis favorable émis par le Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 7 février 2019, il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver l'avenant n°1 au traité de concession conclu avec Citallios pour la réalisation de l'opération Cœur de ville.

DELIBERATION

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L300-5 ;

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 la délibération n° CM2017/12/08/04 du conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain ;

Vu la délibération du n°2018-12-18-1263 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 décembre 2018 portant sur les modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement ;

Vu la délibération n°8 du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 27 septembre 2017 attribuant le contrat de concession d'aménagement "Cœur de ville" à la société Citallios ;

Vu la délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 07 février 2019 émettant un avis favorable à l'approbation de l'avenant n°1 par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu le projet d'avenant n° 1 au traité concession ainsi que le bilan financier prévisionnel et le programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur ;

Considérant qu'il appartient à l'EPT, en tant que concédant, de désigner son représentant dans les instances de gouvernance de la concession "Cœur de ville" ;

Considérant que la commune, qui demeure compétente dans la réalisation des équipements à réaliser, qui lui reviendront, a intérêt à être représentée au sein des instances mises en place dans le cadre de la concession d'aménagement ;

Considérant que la commune, dans la mesure où elle demeure compétente pour la réalisation de certains des équipements prévus dans la concession, peut verser directement des subventions au concessionnaire, conformément à l'article L300-5 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il convient à cet effet de faire évoluer le contrat sous la forme d'un avenant ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve les termes de l'avenant n°1 au traité de concession pour la réalisation de l'opération "Cœur de ville" à l'Haÿ-les-Roses, relatif aux modifications du mode de gouvernance de la concession et au financement des équipements publics suite au transfert de la compétence aménagement à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre tel qu'il est annexé à la présente délibération.
2. Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit avenant, ainsi que tout document et acte y afférent.

3. Désigne Monsieur Clément Decrouy, Conseiller territorial, en tant que représentant de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dans les instances de gouvernance de la concession d'aménagement "Cœur de ville".
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de l'Haÿ-les-Roses pour une durée d'un mois.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à :
 - Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.
 - L'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
 - Monsieur le Directeur Général Délégué de Citallios.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 41 – Abstentions 26 – NPPV 2

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 4 avril 2019
ayant été affichée le 5 avril 2019



A Vitry-sur-Seine, le 2 avril 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.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2017

Direction de l'Urbanisme

**PROJET DE
DELIBERATION****OBJET : OPERATION CŒUR DE VILLE : ATTRIBUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT****Rapporteur : Monsieur Vincent JEANBRUN****I. PREAMBULE****1. Contexte :**

La commune de L'Hay-les-Roses souhaite requalifier et redynamiser son centre-ville en renforçant son attractivité.

Le site avait fait l'objet de la création d'une ZAC multi-sites que la nouvelle municipalité n'a pas souhaité poursuivre. En accord avec l'aménageur, cette ZAC a été supprimée par arrêté préfectoral n° 2016/2057 en date du 27 juin 2016.

Après réalisation de nombreuses études thématiques, un programme a été élaboré et validé par la municipalité. Il prévoit l'aménagement d'une place entre l'Eglise et le Parc de la Roseraie autour de laquelle seront notamment édifiés des bâtiments à usage de commerces en RDC et de logements.

Par une délibération du 15 décembre 2016, Monsieur le Maire a été autorisé à lancer la procédure de consultation pour la désignation d'un aménageur sur le secteur « Cœur de Ville » et a été désigné 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 Municipal.

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.

II. PROCEDURE

Pour mémoire, le montant total des produits de l'opération d'aménagement étant supérieur au seuil européen et 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'appliquent.

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

- en son sein les membres composant la commission d'aménagement chargée d'émettre un ou des avis sur les propositions reçues ;
- Monsieur le Maire 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 : janvier 2017 > septembre 2017

21 janvier 2017 : publication de l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC)

20 février 2017 : date limite de remise des candidatures

Quatre sociétés se sont déclarées candidates pour la concession du secteur du cœur de ville :

- SADEV 94
- CITALLIOS
- Grand Paris Aménagement
- Paris Sud Aménagement

27 avril 2017 : réunion de la commission d'aménagement

19 mai 2017 : date d'envoi du dossier de consultation aux quatre candidats

19 juin 2017 : date limite de réception des offres

Seules deux sociétés ont déposé une offre pour la concession du secteur du Cœur de ville :

- SADEV 94
- CITALLIOS

Commission d'aménagement : 20 juin 2017

Négociations : juillet 2017

6 juillet 2017 : réunion de négociation avec CITALLIOS

7 juillet 2017 : réunion de négociation avec la SADEV 94

Après analyse, notation et classement de ces deux offres finales au regard des critères de jugement des offres précisés ci-après, Monsieur le Maire a choisi d'engager le travail de mise au point du traité de concession avec le candidat pressenti à savoir : CITALLIOS.

Mise au point du traité de concession : réunions les 31 août et 8 septembre 2017

Commission d'aménagement : 14 septembre 2017 (avis favorable)

Commissions Finances et Développement de la ville: 14 septembre 2017 (avis favorable)

En conséquence, à l'issue de ces négociations, Monsieur le Maire est en mesure de proposer au Conseil municipal de retenir comme aménageur du secteur « CŒUR DE VILLE » le candidat CITALLIOS, sur la base du traité de concession tel qu'il est annexé à la présente délibération.

III. CRITERES 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. Cohérence de la proposition du candidat avec les attendus du cahier des charges.
3. Aptitude à conduire l'opération.
4. Moyens de communication et de concertation mis en œuvre.
5. Engagements du candidat à s'inscrire dans une démarche de Développement Durable.

IV – SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OFFRES

Il ressort de l'analyse des offres que CITALLIOS propose une meilleure offre pour les motifs suivants :

Critères	Éléments justificatifs du choix du candidat
<p>Critère n° 1.</p> <p>Résultat, cohérence et pertinence du bilan financier.</p> <p>Ce critère est principalement apprécié au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du montant de la participation du concédant demandée par le candidat - De la clarté des explications apportées sur les hypothèses prises dans l'élaboration du bilan prévisionnel, notamment au regard du déroulement de l'opération - De la cohérence du bilan financier avec la programmation du projet 	<p>Le bilan financier proposé par CITALLIOS correspond parfaitement aux attentes de la ville tant au regard du résultat que de sa cohérence et sa pertinence compte tenu de l'opération.</p> <p>Plus précisément, il a été retenu comme éléments intéressants de son offre notamment que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le montant de la participation de la Ville aux financements des équipements publics, d'un montant de 3 244 490 €HT correspond aux projections de la Ville. - L'échéancier des versements de cette participation a pu, au surplus, être négocié pour tenir compte tant du phasage de l'opération que de la structure budgétaire de la Ville ; - CITALLIOS présente un bilan à l'équilibre sans aucune participation à l'équilibre de la Ville pour l'obtenir. - CITALLIOS ne demande aucune garantie d'emprunts. - le niveau de dépenses, de 11 714 490 €HT est en adéquation avec l'ensemble des missions qui lui sont confiées. - CITALLIOS s'est engagé à affecter au bilan ou à reverser à la Ville certaines recettes qui seraient supérieures à son estimation (par exemple : subvention). - CITALLIOS s'est engagé à reverser, à la fin de l'opération, une partie de l'éventuel solde positif de celle-ci (30%). - CITALLIOS a retenu un prix du foncier, valorisé à 819 080 €T qui est apporté en nature par la Ville et qui est conforme aux estimations de la Ville. - Enfin, il est rappelé que si le bilan est à l'équilibre, la concession reste conclue aux frais et risques de CITALLIOS de sorte qu'il en assumera les éventuelles pertes.
<p>Critère n°2 :</p> <p>Cohérence de la proposition du candidat avec les attendus du cahier des charges.</p> <p>Ce critère est notamment apprécié au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la qualité architecturale et urbaine du projet 	<p>D'une part, CITALLIOS propose déjà un travail architectural et urbain approfondi et très intéressant de représentation qui correspond aux attentes de la ville (identité de type "Centre-ville", séquence en rupture...). Il s'agit d'un travail de ligne de composition d'un centre-ville classique respectueuse du tissu urbain environnant et permettant de mettre en valeur les éléments de patrimoine présents à proximité (Eglise Saint-Léonard, Roseraie Départementale, etc.).</p> <p>D'autre part, s'agissant des montages proposés pour la réalisation et la rétrocession des équipements à reconstituer, on peut retenir en substance que :</p>

<p>proposé</p> <ul style="list-style-type: none"> - De l'intérêt des montages proposés pour la réalisation et la rétrocession des équipements à reconstituer. 	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant la parcelle de Mme HOFF actuellement sous promesse de vente avec le promoteur Emerige, CITALLIOS acquerra seulement la partie servant ultérieurement d'assiette à des aménagement et équipements publics. - CITALLIOS entend négocier directement avec La Poste et envisage la relocalisation de cet équipement dans l'îlot de la Roseraie. - un promoteur remettra en VEFA à CITALLIOS un volume de 400 m² livré brut avec façade, pour l'aménagement de la salle polyvalente ainsi que 100 places de stationnements, dans le 1er sous-sol de l'îlot Roseraie. <p>Seront ensuite remis par CITALLIOS à la Ville une salle polyvalente aménagée, un parking de 100 places et des espaces publics aménagés pour une valeur de rachat d'équipement de 3 244 490€ HT.</p> <ul style="list-style-type: none"> - CITALLIOS envisage de céder à Emerige l'ensemble des terrains des programmes immobiliers. - Ces montages sont cohérents et répondent aux attentes du cahier des charges.
<p>Critère n°3</p> <p>Aptitude à conduire l'opération.</p> <p>Ce critère s'apprécie au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du mémoire méthodologique et notamment sur le phasage opérationnel et les modalités proposées par le candidat pour assurer la continuité la continuité de fonctionnement du centre-ville - Des moyens dédiés à la conduite de l'opération 	<p>CITALLIOS, qui possède une équipe expérimentée, a démontré une réelle aptitude à conduire l'opération projetée en présentant une méthodologie de travail détaillée et efficiente tout au long de la durée de la concession.</p> <p>Ce souci se traduit par exemple par une forte implication de la Ville à la gouvernance du projet de sorte qu'elle pourra suivre et participer à de nombreuses décisions relatives à l'opération ou encore dans la mise en place d'une réelle concertation avec les habitants.</p> <p>En outre, les travaux étant réalisés en plusieurs phases, CITALLIOS propose une bonne gestion de ses différentes missions tout en garantissant la continuité de fonctionnement du centre-ville, en prévoyant notamment l'aménagement d'un parking provisoire.</p>
<p>Critère n°4</p> <p>Moyens de communication et de concertation mis en œuvre.</p> <p>Ce critère doit être apprécié au regard des propositions formulées par le candidat 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du support de communication et de concertation - Des Actions visant à minimiser l'impact du chantier (habillage des palissades, signalétique...) 	<p>Sur cet aspect, CITALLIOS a très bien cerné l'ensemble des enjeux de ce projet en proposant une stratégie visant à déployer plusieurs dispositifs pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • communiquer sur cette opération en vue de la rendre attractive, • mettre en place des concertations avec le public et les commerçants, • limiter l'impact du chantier dans le secteur « Cœur de Ville » <p>Pour maximiser les résultats attendus par le déploiement des différents moyens envisagés, elle entend associer étroitement la Ville à la définition, l'ampleur et le contenu de ceux-ci.</p>

<p>Critère n°5</p> <p>Engagements du candidat à s'inscrire dans une démarche de Dév. Durable.</p> <p>Cet engagement est apprécié au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des propositions formulées par le candidat, notamment sur les standards de qualité des constructions et des aménagements à réaliser - Des propositions garantissant, tout au long des opérations d'aménagement et de constructions, la tenue de « chantier propre » 	<p>CITALLIOS a présenté un futur quartier qui s'inscrit dans la démarche de développement durable imposée par la Ville (notamment engagement sur les produits pour les logements – flux, hauteurs, coefficient de percement, etc.).</p> <p>En outre, CITALLIOS propose des actions pour permettre de réaliser un chantier de qualité et répondant aux différentes problématiques liées aux nuisances sonores, à la pollution et au respect des riverains.</p>
---	---

Au regard des critères devant déterminer la décision de l'exécutif quant au choix de l'aménageur à soumettre au Conseil municipal l'offre de CITALLIOS est apparue la plus avantageuse.

V – ECONOMIE GENERALE DU CONTRAT

1. Titulaire du contrat

Le titulaire est la société dénommée **CITALLIOS**, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.).

2. Les missions de l'Aménageur :

Le concessionnaire sera chargé de réaliser, à ses frais et risques, l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation complète de l'opération et devra notamment :

- Conduire les études nécessaires et les procédures préalables qu'impose la réalisation de l'opération ;
- Constituer une équipe pluridisciplinaire compétente pour mener à bien l'ensemble des missions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération ;
- Assurer la gestion technique, administrative et financière de l'opération d'aménagement ;
- Procéder à l'acquisition des parcelles et immeubles situés dans le périmètre de l'opération ;
- Procéder à la démolition des immeubles identifiés comme devant être démolis pour la mise en œuvre de l'opération ;
- Aménager les terrains et assurer leur desserte ;
- Créer des espaces publics contribuant au développement de la trame viaire notamment une place publique ;
- Réaliser les VRD nécessaires aux nouvelles constructions et aménagements ;
- Céder les terrains aménagés pour la réalisation du programme de constructions (logements et commerces) ;
- Mener à bien les négociations avec la Poste et assurer la relocalisation des bureaux de la Poste au sein du périmètre de l'opération ;

- Concevoir, construire et aménager une salle culturelle polyvalente d'environ 400 m² ;
- Réaliser un parking public en sous-terrain d'un minimum de 100 places ;
- Requalifier les espaces publics figurant dans le périmètre et le programme de la concession en y intégrant la relocalisation du manège ;
- Proposer un montage juridique concernant l'ensemble immobilier devant accueillir la salle polyvalente, le parking et la Poste.

3. La durée du contrat :

La durée de la concession est fixée à 5 ans à compter de la notification du contrat. Elle ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

4. 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.

Il 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 de terrains ou d'immeubles bâtis.

Si le solde d'exploitation est positif, l'Aménageur en reverse 30% à la Ville.

Il n'est pas prévu de participation de la Ville à l'équilibre de l'opération. De même, la Ville 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.

5. 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 et l'Aménageur, un comité de pilotage et un comité technique opérationnel.

Le comité de pilotage, présidé par Monsieur le Maire ou son représentant est une instance décisionnelle et stratégique. Il a vocation à valider les grandes orientations de l'opération sur les bases proposées par le comité technique.

Le comité technique est constitué de représentants de la Ville 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 de pilotage.

6. Acquisition du foncier par l'Aménageur

Les terrains de la ville seront remis sous forme d'apport en nature au Concessionnaire. Les parcelles appartenant au domaine public et destinées à accueillir des équipements publics ne seront pas cédées par la Commune, la Commune l'autorise à y effectuer les travaux nécessaires pour les besoins de l'opération.

La valorisation de ces biens est estimée à 819 080 euros et sera définitivement arrêtée au vu d'un avis des domaines.

Le bilan prévisionnel de l'opération pourra être modifié en conséquence en fonction de l'évaluation de France Domaine.

Concernant les terrains privé l'aménageur procédera à leur l'acquisition.

7. Réalisation et échéancier prévisionnel

L'aménagement et l'équipement du secteur « Cœur de Ville » seront exécutés conformément à l'échéancier de réalisation figurant en annexe C du traité de concession avec un phasage veillant à assurer la continuité et le fonctionnement du centre-ville (places de stationnement notamment).

Le non-respect de ces délais est susceptible de donner lieu à l'application de pénalités.

8. 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 conformément au programme des équipements publics figurant en annexe G du traité de concession.

L'Aménageur est tenu d'associer étroitement la Ville (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.

9. 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 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.

10. Informations de la Ville et compte-rendu financier annuel

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

11. 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, la ville 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.

12. 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 et en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la concession,
- si le périmètre fixé à l'**Annexe B** est modifié par la Ville de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la concession,
- si le planning de réalisation est modifié à la demande de la Ville de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la concession,
- en cas d'évolution importante de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la concession 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 survenance d'évènements ou de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la concession (fouilles archéologiques, non obtention ou annulation d'autorisations d'urbanisme, ...)

13. 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.

V – CONCLUSIONS

Au terme des négociations, il apparaît que l'offre du candidat CITALLIOS répond de manière plus satisfaisante que celle de la SADEV 94 aux critères de choix retenus et annoncés par la Ville.

Le traité de concession dont les principales caractéristiques ont été décrites ci-dessus est annexé, avec ses annexes, à la présente délibération.

Pour les motifs précédemment exposés, il vous est proposé :

- d'approuver le choix du candidat CITALLIOS en qualité d'aménageur du secteur « Cœur de Ville »,
- d'approuver le traité de concession et ses annexes,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le traité de concession.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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 1er février 2016 relatif aux contrats de concession,

VU la délibération du 15 décembre 2016 autorisant Monsieur le Maire à lancer la procédure de consultation pour la désignation d'un aménageur sur le secteur « Cœur de Ville » et désignant Monsieur le Maire 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 Municipal,

VU la délibération du 15 décembre 2016 désignant les représentants à la commission d'aménagement,

VU les avis de la commission d'aménagement,

VU le traité de concession ci annexé, ainsi que ses annexes.

**SUR PROPOSITION DU MAIRE,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : APPROUVE le choix du candidat Citallios, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 15 175 220 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des 3 Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, en qualité d'aménageur du secteur « Cœur de Ville »,

ARTICLE 2 : APPROUVE le traité de concession et ses annexes par lequel la Ville concède à Citallios l'aménagement du secteur « Cœur de Ville »

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement et ses annexes et à réaliser toutes les formalités nécessaires

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote	Pour :
	Contre :
	Abstention :

Pour extrait conforme,

Vincent JEANBRUN

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Maire de L'Haÿ-les-Roses
Conseiller régional d'Ile-de-France

La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le :

Et ayant fait l'objet d'un affichage le :

ANNEXE 3 : LISTE DES ACTES

- Concession d'aménagement
 - Avenant n°1

Commune de L'Haÿ-les-Roses

Concession d'aménagement

Secteur Cœur de ville

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis au représentant de l'État par la Ville l'Haÿ-les-Roses, le 31 OCT. 2017

Notifié par la Ville de L'Haÿ-les-Roses à la Société le 02 NOV. 2017



ENTRE

La Ville de L'Haÿ-les-Roses, représentée par son Maire en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017, transmise au préfet du département le06.OCT.2017..,

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

D'une part,

ET

La société dénommée CITALLIOS, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 15 175 220 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des 3 Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 334 336 450,

Représentée par Monsieur Hervé GAY, Directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS lui a confiés lors de sa séance du 7 septembre 2016.

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	7
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION	7
ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS	8
2-1 - LA VILLE DE L'HAY-LES-ROSES	8
2-2 - L'AMENAGEUR	8
ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR	8
ARTICLE 3bis - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	12
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION	12
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	13
ARTICLE 6 - ASSURANCES	13
ARTICLE 7 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	14
7. 1. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	14
7. 2. MODIFICATIONS AFFECTANT LA SITUATION DU CONCESSIONNAIRE	14
ARTICLE 8 - DOMICILIATION	16
ARTICLE 9 - GOUVERNANCE ET SUIVI DE LA REALISATION DE L'OPERATION	16
PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	18
CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES	18
ARTICLE 10 – MAITRISE FONCIERE ACTUELLE	18
ARTICLE 10. 1. – PROPRIETES MAITRISEES PAR LA VILLE DE L'HAY-LES-ROSES	18
ARTICLE 10.2. – PARCELLES DEVANT ETRE MAITRISEES DANS LE CADRE DE L'OPERATION	18
ARTICLE 11 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	19
11. 1. ACQUISITIONS AMIABLES	19
11. 2. DUP (DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE)	19
11. 4. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES	19
11. 5. GESTION ET ACQUISITION DES BIENS IMMOBILIERS DE LA VILLE	19
ARTICLE 12 – PROTECTION DES OCCUPANTS	20
CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS	21
ARTICLE 13 - PHASES DE REALISATION ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	21

ARTICLE 14 - MAITRISE D'OUVRAGE DE L'AMENAGEUR	22
14. 1. – ÉQUIPEMENTS CONCERNES	22
14-2 – CONCEPTION	22
14-3 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR L'AMENAGEUR	23
ARTICLE 15 – INDEMNITES AUX TIERS	23
ARTICLE 16 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS A LA VILLE, AUX CONCESSIONNAIRES ET AUTRES	24
16. 1. – CHANTIER	24
16. 2. – RECEPTION	24
16. 3. - ENTRETIEN DES OUVRAGES	25
16-4 - MISE A JOUR ET RECOLEMENT	25
16. 5. – REMISE D'OUVRAGE	26
16. 6. - ÉTABLISSEMENT D'UNE FICHE D'OUVRAGE POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.1615-11 DU CGCT	28
ARTICLE 16. 7. - EFFETS DE LA REMISE DES OUVRAGES	29
ARTICLE 17 - TRANSFERT DE PROPRIETE	29
ARTICLE 18 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVES	29
CHAPITRE III – COMMERCIALISATION	30
ARTICLE 19 – CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES TERRAINS	30
19. 1. - OBLIGATIONS GENERALES	30
19. 2. - COMMERCIALISATION	30
19. 3. – COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION, OU DE CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS	31
CHAPITRE IV – COORDINATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA CONCESSION DE CHAUFFAGE URBAIN	32
ARTICLE 20 – OBLIGATION FAITE AU CONCESSIONNAIRE	32
PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	34
ARTICLE 21 - FINANCEMENT DE L'OPERATION	34
21. 1. – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	34
21. 2. – FINANCEMENTS EXTERNES	34
21. 3. – PARTICIPATIONS PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION	34
21. 4. – AVANCE(S) DE TRESORERIE	36
21. 5. – IMPUTATION DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT	37
ARTICLE 22 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS – PREVISIONS BUDGETAIRES	38
22. 1. – COMPTABILITE	38
22. 2. - COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL	38
22. 3. – DELAIS DE TRANSMISSION DES COMPTES-RENDUS ANNUELS	39
22. 4. – MISE A DISPOSITION DES ACTES ET INFORMATIONS IMPORTANTES	39
ARTICLE 23 - GARANTIE D'EMPRUNTS	40
PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES	41

ARTICLE 24 - GARANTIE APPORTEE PAR L'AMENAGEUR	41
ARTICLE 25 – PENALITES	41
PARTIE V – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	42
ARTICLE 26 – EXPIRATION DE LA CONCESSION	42
ARTICLE 27 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION	42
27. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION	42
27. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES	42
27-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS	43
27-4 - REVERSEMENT D'UNE PARTIE DU BONI DE L'OPERATION	44
ARTICLE 28 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	44
28. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES	44
28. 2. – SUBROGATION	44
ARTICLE 29 - RACHAT – DECHEANCE – RESILIATION	45
29. 1. - RESILIATION AVEC INDEMNITE - RACHAT DE LA CONCESSION	45
29. 2. - RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE)	46
ARTICLE 30 – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE	48
ARTICLE 31 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS	48
ARTICLE 32 - FIN DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR	49
PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES	50
ARTICLE 33 – EVOLUTION DU CONTRAT - AVENANT	50
33.1. – PRINCIPES GENERAUX D'EVOLUTION DU CONTRAT	50
33.2 – REEXAMEN DES CONDITIONS DE LA CONCESSION	50
33.3. - PROCEDURE DE REEXAMEN	51
ANNEXES CONTRACTUELLES	53

PREAMBULE

La création du secteur « Cœur de Ville », sur le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses s'inscrit dans une volonté de renforcement de l'attractivité et de modernisation des services.

Cette opération d'une superficie de 19.500 m² est située au centre-ville du territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Elle a pour objectif de :

- Rendre attractif le centre-ville en renforçant l'offre commerciale, incluant une relocalisation de la poste, et en accueillant un équipement à vocation culturelle ;
- Créer une offre de stationnements régulée, en surface et en souterrain permettant de faciliter pour l'ensemble des L'Haÿssiens l'accès aux commerces et services du cœur de ville ;
- Proposer une nouvelle offre de logements respectueuse de l'identité du site ;
- Redonner une identité forte en aménageant un espace public de qualité et en mettant en valeur l'entrée du parc de la Roseraie.

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

- un programme d'aménagement d'espaces publics et de dévoiement de voiries ;
- un programme immobilier tourné vers la création de logements et l'implantation d'équipements publics, de lieux d'activités et de loisirs.

Par délibération du 15 décembre 2016, la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 « Cœur de Ville ».

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 la Ville transfère à l'Aménageur, qui l'accepte, la charge 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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, la Ville de L'Haÿ-les-Roses concède à l'Aménageur, qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Cœur de Ville », 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 et tel que défini aux annexes de la présente concession.

Le programme des équipements publics à la charge de l'Aménageur et le programme des constructions sont annexés à la présente concession (**annexes G et H**).

Le programme des équipements publics 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, syndicats ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

2-1 - LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES

Pour l'exécution de la présente concession, M. le Maire ou son représentant est la personne compétente pour représenter la Ville et notamment pour donner l'accord de la Ville 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 assurés par le Pôle de Développement Economique et Urbain de la Ville de L'HaÏ-les-Roses et la Direction des services techniques.

Toutes transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des stipulations de la présente concession doivent être exclusivement adressées à Monsieur le Maire de la Ville de L'HaÏ-les-Roses.

2-2 - L'AMENAGEUR

Pour l'exécution des missions confiées à l'Aménageur, celui-ci est représenté par son Directeur général, qui est seul habilité à engager la responsabilité de l'Aménageur.

Toutes transmissions écrites doivent être exclusivement adressées à :

Monsieur Directeur général Hervé GAY
65 rue des 3 Fontanot
92024 Nanterre Cedex

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 la Ville, non compris dans le périmètre 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 ;
- 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, exercera le droit de préemption urbain ou le droit de préemption renforcé, s'il lui est délégué.

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 et réalisation des études programmatiques, foncières et techniques permettant, en liaison avec les services de la Ville, 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 ;
- 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...);
- Réaliser les études de programmation nécessaires à l'aménagement de la salle polyvalente.
- Réalisation du suivi et coordination des études de maîtrise d'œuvre 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 par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et à l'article 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 ;
- Réalisation de toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer à la Ville 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, 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.
- Démolition des bâtiments existants sur les parcelles cadastrées O 48 et O 58 destinées à recevoir un parking provisoire dans le cadre de l'opération.

d) d'aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération et prévus à l'**annexe G** « Programme des équipements publics », à savoir notamment :

- Aménagement des sols ;
- Réalisation des équipements publics d'infrastructures propres à l'opération, destinés à être remis à la Ville, 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 à la collectivité ou à d'autres personnes intéressées, après leur achèvement, des voiries, réseaux, emprises et équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur.

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 par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et à l'article 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.

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 ;
- la réalisation des études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- la conception et la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructures dont il a la maîtrise d'ouvrage ;
- la coordination entre l'espace public et l'accès aux équipements publics ;
- 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses :

- si nécessaire, consulter des promoteurs et constructeurs, 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 la Ville ;
- Mettre 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 ;
- 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 par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et à l'article 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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 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 ;
- autoriser, par le présent Traité, l'Aménageur à occuper les parcelles figurant au cadastre sous les numéros O48 et O58 qui appartiennent au Concedant en vue de procéder à la démolition du bâtiment sis sur ce terrain pour accueillir, à titre provisoire, et tout au plus jusqu'à la fin de l'opération d'aménagement, environ 70 places de stationnement. Une convention qui sera non détachable de la présente concession sera conclue entre les parties pour fixer précisément les conditions de cette occupation.
- céder à l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire 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 (DUP notamment) nécessaires à la réalisation de l'opération lorsque ceux-ci sont complets et conformes aux attentes du Concedant ;
- se rapprocher de l'Etablissement public territorial compétent 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, concessionnaires 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 recueillir cet accord utile à la bonne réalisation de l'opération et l'assistera dans cette mission (présence à des réunions par exemple) ;
- 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 la Concedant 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 Concedant 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 5 ans à compter de la 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 concession d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de la constatation de cet accomplissement.

La présente concession 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 la Ville, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui leur seraient attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf en cas d'accord exprès de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses, 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 concession, on entend tout remplacement du Concessionnaire par un tiers à la concession, en cours d'exécution de la concession.

Il en va ainsi de toute transmission de patrimoine ou de cession d'actifs (notamment par scission ou fusion) qui entraîne un changement de la personnalité morale du Concessionnaire.

Toute cession totale ou partielle de la concession sera interdite, à moins d'un accord préalable exprès de la Ville qui vérifiera notamment si le cessionnaire présente bien toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer les prestations objet de la concession 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].

La Ville disposera, pour se prononcer, d'un délai de trois 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 la Ville, le nouveau et l'ancien concessionnaire, viendra matérialiser les conditions de cet accord, étant toutefois rappelé que la cession de la concession 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 concession. La cession ne saurait donc être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels de la concession 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.

L'Aménageur est une Société anonyme d'économie mixte dont l'actionariat est, en application des textes définissant le régime juridique des SEM, majoritairement détenu par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Les collectivités territoriales et leurs groupements détiennent actuellement au sein de CITALLIOS 75,63% du capital social réparti comme suit :

- L'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts de Seine est actionnaire à hauteur de 58,28% ;
- La commune de Clichy-la-Garenne est actionnaire à hauteur de 10,63% ;
- La Région Ile de France est actionnaire à hauteur de 6,72%.

L'Aménageur s'engage à procéder à l'information écrite et préalable de la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce dès qu'il en aura connaissance, de toute modification de la répartition de son capital social détenu par les collectivités territoriales et leurs groupements (entrée ou sortie d'un actionnaire collectivité territoriale, ou toute modification de la répartition de l'actionnariat détenu par les collectivités territoriales) ou par une personne privée.

La méconnaissance de ces dispositions entraîne de plein droit la résiliation de la présente convention dans les conditions prévues à l'article 29.2 de la présente concession [résiliation sans indemnité].

ARTICLE 8 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Ville de L'Haÿ-les-Roses à l'Aménageur en application de la présente concession d'aménagement seront versées au compte ouvert :



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
AGENCE DES CLIENTÈLES SIEGE
58 RUE DE LILLE
75356 PARIS SP 07

Cadre réservé au destinataire du relevé

CITALLIOS
65 RUE DES TROIS FONTANOT
CITALLIOS CCO 1
92024 NANTERRE CEDEX

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RiB
40031	00001	0000044389Y	55
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR9540031000010000044389Y55			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

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

L'Aménageur informera par lettre recommandée avec accusé de réception la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 de L'Haÿ-les-Roses et des différents partenaires de l'opération, une méthodologie de travail collaboratif sera mise en œuvre avec la mise en place d'un dispositif de pilotage à deux niveaux :

- un comité de pilotage,
- un comité technique.

Les comités assureront l'information du Concédant et de l'Aménageur. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

➤ Le comité de pilotage – Composition et fonctionnement

Le comité de pilotage est présidé par Monsieur le Maire ou son représentant.

Ses autres membres sont :

- Pour le Concédant :

- ✓ les élus désignés par le Maire comme concernés par l'ordre du jour,
- ✓ les services de la Commune concernés par l'ordre du jour dont le Chef de projet, ainsi que les éventuels assistants de la Ville.

- Pour l'Aménageur:

- ✓ Le Directeur de CITALLIOS ou son représentant,
- ✓ Le Directeur de projet,

- ✓ Le Chef de projet,
- ✓ L'ingénieur d'opération.

Dès sa désignation, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sera associée en tant que de besoin aux réunions du comité de pilotage.

Le comité de pilotage est une instance décisionnelle et stratégique. Il a vocation à valider les grandes orientations de l'opération (qui seront définies au préalable par le Concédant : suivi de l'opération, calendrier, projets aménagement et équipements, choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (paysagiste/BET VRD) etc.) sur les bases proposées par le comité technique.

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par semestre, ou davantage si nécessaire à la demande de l'une ou l'autre des parties.

L'Aménageur assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité de pilotage. Il établit un compte-rendu de chaque réunion et l'adresse pour validation au Concédant.

Les avis du comité de pilotage sont émis d'un commun accord par les représentants du Concédant et de l'Aménageur .

Le comité technique :

Le comité technique est constitué de représentants du Concédant 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 de pilotage. Ce comité technique verra sa composition adaptée à l'ordre du jour de chaque réunion. Le comité technique se réunit au moins une fois par mois et plus en tant que de besoin.

L'Aménageur assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité technique opérationnel. Il établit un compte-rendu de chaque réunion et l'adresse pour validation au Concédant.

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 quinze jours à compter de la date d'envoi de l'avis dont il est fait mention à l'alinéa précédent.

Le remplaçant est considéré comme accepté si le Concédant ne le récuse pas dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la communication mentionnée à l'alinéa précédent. Si le Concédant récuse le remplaçant, l'Aménageur dispose de quinze jours pour désigner un autre remplaçant et en informer le Concédant.



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 19.500 m².

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

La Ville de L'Haÿ-les-Roses est propriétaire des terrains suivants, au jour de la signature de la présente concession :

Référence cadastrale	Contenance	Propriétaire	Usage actuel
O 76	5 811 m ²	Ville de L'Haÿ-les-Roses	Parking aérien
O 12	396 m ²	Ville de L'Haÿ-les-Roses	Bâti en ruine
O 79	1 655 m ²	Ville de L'Haÿ-les-Roses	Eglise et son parvis

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

Madame HOFF (sous promesse de vente avec Emerige) est propriétaire des terrains suivants :

Référence cadastrale	Contenance	Propriétaire	Usage actuel
O 11	2861 m ²	Mme HOFF (sous promesse de vente avec Emerige)	Habitat pavillonnaire (protégé par les Bâtiment de France)

L'Aménageur ne sera chargé d'acquérir que la partie de cette parcelle qui servira ultérieurement d'assiette à des équipements publics.

La Poste est propriétaire des terrains suivants :

Référence cadastrale	Contenance	Propriétaire	Usage actuel
O 78	997 m ²	La Poste	Bureau de poste

L'Aménageur acquerra la totalité de cette parcelle.

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.

Les prix des acquisitions ou prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande de l'avis de France Domaine.

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

La Commune s'engage à solliciter la déclaration d'utilité publique au bénéfice de l'Aménageur dès que celui-ci en fera la demande.

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 DROIT DE PREMPTION URBAIN

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, l'Aménageur pourra se voir déléguer par l'Etablissement public territorial compétent l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en **Annexe B**.

L'Aménageur exercera, le cas échéant, ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme.

11. 4. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES

L'Aménageur présentera 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. 5. GESTION ET ACQUISITION DES BIENS IMMOBILIERS DE LA VILLE

Le Concessionnaire procédera à l'acquisition des terrains propriétés de la Ville de L'Haÿ-les-Roses définis à l'**annexe J** qui correspondent aux éléments suivants :

- Parties de la parcelle O 76 qui doivent être commercialisées
- Totalité de la parcelle O 12
- Partie de la rue Watel appartenant actuellement au domaine public (et non cadastrée) qui doit être commercialisée

Ces terrains seront remis sous forme d'apport en nature au Concessionnaire.

Les parcelles appartenant au domaine public et destinées à accueillir des équipements publics ne seront pas cédées par la Commune, la Commune l'autorise à y effectuer les travaux nécessaires pour les besoins de l'opération.

Le Concessionnaire assurera 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) 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 début de leur libération 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 incombe à l'Aménageur 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'EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 13 - PHASES DE REALISATION ET ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'aménagement et l'équipement du secteur « Cœur de Ville » seront exécutés conformément à l'échéancier de réalisation figurant en **annexe C** (qui a été établi par l'Aménageur).

Le non-respect de ces délais est susceptible de donner lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 25 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 (qu'ils s'agissent de retard mais aussi de l'avancement de certains travaux par rapport au planning prévisionnel notamment si cela risque de conduire à la désorganisation du centre-ville – difficulté d'accès et/ou de stationnement). Le commencement des travaux est réputé entrepris à la date figurant dans le premier ordre de service 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.

ARTICLE 14 - MAITRISE D'OUVRAGE DE L'AMENAGEUR

14. 1. – ÉQUIPEMENTS CONCERNES

L'Aménageur prend à sa charge les études, la réalisation et le financement des équipements publics d'infrastructure et de superstructure conformément au programme des équipements publics figurant en **annexe G**.

Le Concédant se réserve la possibilité de ne pas faire étudier et/ou réaliser par l'Aménageur la salle polyvalente culturelle telle que décrite à l'**annexe G** sans avoir à justifier d'un quelconque motif. Cette décision ne pourra pas intervenir après le 31 mars 2018. En pareille hypothèse, l'article 33 du présent Traité s'appliquera.

14-2 – CONCEPTION

Les avant-projets puis les projets de ces équipements sont soumis à l'accord écrit préalable de la Ville de L'Haÿ-les-Roses, des autres personnes publiques destinataires des ouvrages et/ou 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 2 mois** à compter de leur réception par le Concédant, étant entendu que ce délai ne court qu'au jour où le dossier est complet. Le Concessionnaire assure l'information, la coordination et la validation des ouvrages devant être remis aux autres personnes intéressées à cet égard.

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

Les modifications de programme émises à cette occasion par le représentant du Concédant et, le cas échéant, des autres personnes intéressées, allant au-delà du programme des équipements publics seront prises en compte par l'Aménageur, dans la mesure où elles n'entraînent pas une augmentation des dépenses figurant dans le dernier bilan financier prévisionnel présenté, conformément aux stipulations de l'article 22, ni un décalage du planning prévisionnel.

Si tel n'est pas le cas, ces modifications pourront toutefois être prises en compte par l'Aménageur si des économies équivalentes et/ou si des recettes supplémentaires sont trouvées, ou si le Concédant accepte de verser une participation financière au coût de l'opération, dans des proportions de nature à maintenir l'équilibre du dernier bilan financier prévisionnel approuvé et, le cas échéant, à prolonger la durée du présent contrat. Ces modifications seront actées par voie d'avenant au présent contrat.

Toute modification technique ou financière ultérieure doit faire l'objet d'un accord de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

Pour permettre la compréhension permanente de la globalité du projet, un récolement 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 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 règles prévues par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et à l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme.

L'Aménageur associera étroitement la Ville au choix de :

- l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération
- et de la maîtrise d'œuvre des équipements publics de superstructures,

selon les modalités suivantes.

Notamment, l'Aménageur transmet à la Ville dans un délai raisonnable pour qu'elle analyse et donne son avis afin que l'Aménageur puisse en tenir compte dans les décisions qu'il prendra ensuite, les documents suivants :

- Le cahier des charges techniques ou programme fonctionnel et règlement de consultation avant le lancement de la mise en concurrence dans lesquels figureront notamment les critères de sélection des offres ;
- Les offres des candidats ;
- Le rapport d'analyse des offres de l'aménageur avant sa transmission à la Commission des marchés.

En outre, pour les marchés spécifiques précités (désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et celles de maîtrise d'œuvre pour les équipements publics de superstructures), le Concédant sera représenté avec voix délibérative au sein de la commission des marchés de l'Aménageur.

Conformément à l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire informe la Ville, 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 – INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet de la présente concession.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions des articles 28 et suivants.

ARTICLE 16 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS 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, d'une autre collectivité ou d'un groupement de collectivité, d'un concessionnaire destinataires, notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent aux personnes 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 la Ville ou la collectivité ou groupement de collectivités, concessionnaires 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.

16. 1. – CHANTIER

L'aménageur remettra aux services de la Ville autorisés à suivre l'exécution des travaux, 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. Les services de la ville et les élus seront 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 autorisés à suivre l'exécution des travaux 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 de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

L'Aménageur de son côté propose à la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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. – RECEPTION

L'Aménageur procédera à la réception des ouvrages.

Une visite des ouvrages à laquelle participeront la Ville de L'Haÿ-les-Roses, 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 dès lors que les prestations objets des observations étaient prévues dans le ou les marchés en cause ou avaient fait l'objet d'une demande de la part du Concédant ou du futur destinataire et/ou gestionnaire de l'ouvrage et acceptée par l'Aménageur.

L'Aménageur s'assurera ensuite de l'organisation des opérations préalables à la réception, auxquelles participeront la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.

Les dépenses correspondant à l'entretien des ouvrages seront prises en compte au bilan de l'opération.

16-4 - MISE A JOUR ET RECOLEMENT

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, l'Aménageur fournira à la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 consigné 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre agréé par la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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 (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 la Ville, les autres collectivités intéressées et les concessionnaires de réseaux à participer aux opérations de remise des ouvrages.

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.

La Ville acceptera de participer aux opérations préalables de remise des ouvrages et *a fortiori* à la remise des ouvrages que si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- l'ensemble des ouvrages prévus aux cahiers des charges soient exécutés ;
- la sécurité des biens est assurée (par exemple : système anti-intrusion en fonctionnement)
- la sécurité des personnes est assurée (par exemple : accord de la commission de sécurité)
- les raccordements aux réseaux concessionnaires sont opérationnels ;
- le hors d'eau / hors d'air sont effectifs.

16. 5. 2. - FORME DE LA DEMANDE

La demande de remise des ouvrages est notifiée par l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Ville de L'Haÿ-les-Roses ou aux futurs gestionnaires compétents après information de la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

La demande est formulée par l'Aménageur dès l'achèvement de l'ouvrage. 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 la 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 ;
- 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 LA VILLE DE L'HAÿ-LES-ROSES

La Ville de L'Haÿ-les-Roses dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de la demande pour formuler une réponse.

Cinq cas peuvent alors se présenter.

1 - Remise sans réserve :

La Ville de L'Haÿ-les-Roses accepte la remise 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 ou son usage, la Ville de L'Haÿ-les-Roses accepte la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties. 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 à la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

Dans l'attente de la levée de réserves, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du CGI mais les effets de la remise tels que prévus à l'article 16.7 trouvent à s'appliquer dès le jour de la remise.

3 - Refus de la Ville de L'Haÿ-les-Roses :

La Ville de L'Haÿ-les-Roses refuse 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 remise en service de l'ouvrage et le soumettre à la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

Dans l'attente de sa mise en service, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du CGI.

4 - Remise tacite :

A défaut de réponse dans le délai précité, le silence gardé par la Ville de L'Haÿ-les-Roses vaut remise tacite.

L'Aménageur est alors tenu d'effectuer auprès de la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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. La remise partielle ne produit tous ses effets que pour autant qu'il n'apparaisse pas ultérieurement une incompatibilité pour l'achèvement complet de l'ouvrage.

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

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

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 et à l'exception des ouvrages ayant fait, lors de celle-ci, l'objet de réserves, la Ville de L'Haÿ-les-Roses ou les autres personnes publiques intéressées à qui le ou les ouvrages doivent être remis :

- exerce(nt) pleinement ses (leurs) droits et obligations de propriétaire, 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 (leur) 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, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. Les frais liés à cet acte sont pris en charge par la Commune.

Cet acte interviendra au plus tard dans les 6 mois de la remise des ouvrages, la Ville s'engageant à soumettre le transfert de propriété à l'approbation de son conseil municipal.

ARTICLE 18 - TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVES

Les obligations résultant des servitudes publiques sur fonds privés sont transmises à 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, après mise en état et travaux d'équipement, 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 sont 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

L'Aménageur organisera si nécessaire et après accord écrit de la Ville, pour chaque cession, une consultation visant à assurer 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 la Ville. Dans ce cadre, la Ville souhaite donner son 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 la Ville dans le choix du promoteur/opérateur et/ou du programme architectural retenu. L'Aménageur pourra notamment soit vendre directement, avec l'avis de la Ville, les charges foncières à un groupement composé d'un promoteur/architecte/paysagiste/entreprises de travaux..., soit sélectionner un promoteur/opérateur qui devra lui-même réaliser un concours d'architecte. Dans le jury de sélection de ce dernier, la Ville et l'Aménageur auront voix délibérante.

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, l'Aménageur doit veiller au respect du programme des constructions avec notamment le maintien de l'activité de la Poste dans le périmètre de l'opération.

19.2.2. ACCORD ECRIT DE LA VILLE

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 en vue de recueillir son accord écrit:

- 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 indiquant à titre informatif 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 le Maire de la Ville.

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente sont substantiellement différents de ceux du compromis ou des promesses de vente, l'Aménageur sera tenu de solliciter un nouvel accord de la Ville de 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 la Ville, en un exemplaire, sous format papier.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession alors les parties se rencontreront afin d'étudier si des économies équivalentes et/ou des recettes supplémentaires pourraient être trouvées, ou si le Concédant accepte de verser une participation financière au coût de l'opération, dans des proportions de nature à maintenir l'équilibre du dernier bilan financier prévisionnel approuvé. Ces modifications seront actées par voie d'avenant au présent contrat.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

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 indiquera à titre informatif 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.

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 « Cœur de Ville » 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 « Cœur de Ville » de raccorder les bâtiments au réseau de chauffage urbain.



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 éventuelles 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, notamment conformément aux stipulations de l'article 21.6 de la présente concession.

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 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 événements dont la liste est fixée à l'article 33.2 ouvrent droit à rencontre entre les parties.

21. 2. – FINANCEMENTS EXTERNES

Le Concessionnaire peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération. Il s'engage à transmettre à la Ville de L'Haÿ-les-Roses, 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. 3. – PARTICIPATIONS 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 11 714 490 d'Euros H.T., en tenant compte notamment de participations financières publiques suivantes :

21.3.1 Participations du Concédant

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel total de la participation du concédant au coût de l'opération se décompose de la manière suivante :

- A. 0 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre de la participation d'équilibre à l'opération ;
- B. 3 244 490€ HT soit 3 893 388 € TTC de participation aux équipements publics, destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant,
- C. 819 080 € (hors du champ d'application de la TVA) au titre des apports en nature de terrains et bâtiments,

La participation aux équipements publics sera révisée en fonction de la décision que la Ville prendra sur la réalisation ou non de la salle polyvalente culturelle dans les conditions précisées à l'article 14.1 du présent Traité.

A) Participation financière du Concédant à l'équilibre de l'opération

Il n'est prévu aucune participation, sous quelque forme que ce soit, de la Ville à l'équilibre de l'opération tel qu'il résulte du bilan prévisionnel annexé. Celle-ci pourrait être uniquement envisagée dans les cas prévus aux articles 14.2 et 19.2.2 du présent Traité ou suite au réexamen des conditions de la concession suite à l'application de l'article 33

B) Participation financière du Concédant aux équipements publics

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.

Le montant de la participation financière du Concédant à la réalisation des équipements publics de l'opération tels qu'ils figurent à l'**annexe G** est d'un montant de 3 244 490 €HT soit 3 893 388€ TTC

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 participation par la Ville à l'Aménageur s'effectueront selon l'échéancier suivant :

- 500 000 euros au second semestre 2019, à verser au plus tard le 31 décembre 2019,
- 1.000.000 euros au second semestre 2020, à verser au plus tard au 31 décembre 2020 ;
- 1.000.000 euros au second semestre 2021, à verser au plus tard le 31 décembre 2021 ;
- Le reliquat de la somme correspondant à la participation aux équipements publics, soit 1.393.388 euros, sera versé au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022.

c) Participation du Concédant en nature

Le Concédant apporte sous la forme de cessions immobilières les parcelles suivantes :

- Parties de la parcelle O76 qui doivent être commercialisées (non comprise la partie devant revenir dans la voirie)

- Totalité de la parcelle O12
- Partie de la rue Watel appartenant actuellement au domaine public (et non cadastrée) qui doit être commercialisée.

La valorisation de ces biens est estimée à 819 080 euros. Ce montant sera arrêté définitivement dès que les limites précises des cessions de terrain à l'Aménageur auront été arrêtées et après saisine de France Domaine.

Le bilan prévisionnel annexé à la présente concession ainsi que le montant de l'apport en nature du Concédant et de la participation totale du Concédant seront modifiés en fonction de l'évaluation de France Domaine.

21.3.2. 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 (**annexe A**) dans lequel est identifié le montant total prévisionnel des subventions.

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

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

L'Aménageur s'engage par ailleurs à rechercher toute solution permettant d'obtenir des subventions complémentaires et à tenir la Ville informée de toutes les demandes qu'elle pourra adresser à ce titre aux personnes publiques susceptibles d'apporter un concours financier dans ce cadre.

21. 4. – 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 la Ville d'une avance. Dans ce cas, le Concessionnaire doit recourir au financement bancaire.

21. 5. – 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.

21.6- MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

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 en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales. 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.

Pour l'exécution des missions prévues à l'article 3 de la présente concession, l'imputation forfaitaire des charges du Concessionnaire est fixée à 105 000 euros par année à compter de la prise d'effet de la concession. Pour les années entamées ou non terminées, l'imputation forfaitaire est proratisée

Ce montant est révisable chaque année selon la formule de révision suivante :

$$F=F_0[0,15 +(0,85x(I/I_0))]$$

Où :

F est le montant du forfait révisé

F₀ est le montant du forfait annuel soit 105 000€

I est le dernier indice SYNTEC connu à la date de révision

I₀ est le dernier indice SYNTEC connu à la date de la signature du présent traité de concession.

Par ailleurs, pour les différentes tâches prévues à l'article 3 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur imputera ses charges calculées comme suit :

2 % du montant de dépenses H.T, hors frais d'acquisition et dans la limite de 116.000 € et ce, conformément à l'offre du Concessionnaire à programme/ bilan constant.

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus.

Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

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

22. 1. – COMPTABILITE

Pour permettre 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses, un compte rendu financier et comptable accompagné d'un rapport d'activité annuel, selon modèle joint (**Annexe I**) qui pourra être adapté à la demande de la Ville. 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.

Dans ces plans, y figurent également :

- 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses au plus tard le 30 mars de l'année suivante pour l'année antérieure.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 N-1 concerné.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification des comptes-rendus.

Ce compte-rendu sera soumis à l'examen du Conseil Municipal, 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 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 la Ville.

PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES

ARTICLE 24 - GARANTIE APPORTEE PAR L'AMENAGEUR

SANS OBJET

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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses ;
- 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, 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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, la Ville peut (sans préjudice de la possibilité qui lui est offerte de résilier le contrat pour faute) :

- 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.

25.3 - Les pénalités visées ci-dessus qui seront dues le cas échéant par l'Aménageur à la Ville 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses l'ensemble des documents financiers en sa possession.

Dans un délai de trois mois suivant 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.

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 délibérées 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville;
- Les éventuelles avances consenties par la Ville, 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 la Ville;

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 la Ville. 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 la **Ville de L'Haÿ-les-Roses** 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 de l'opération est positif, il sera alors réparti selon les modalités suivantes :

- 70 % pour l'Aménageur
- 30 % pour le Concédant.

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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses dès leur achèvement, il sera fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis 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.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses peut, à l'expiration de la concession d'aménagement, demander à devenir propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Si cette demande est formulée par la Ville de L'Haÿ-les-Roses, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété. L'Aménageur s'engage à proposer en priorité à la Ville l'acquisition desdits biens au prix d'estimation des domaines. La Ville doit alors donner sa réponse dans un délai de trois mois.

Sauf accord des parties, ce transfert de propriété sera, pour les terrains que l'Aménageur n'aurait pas acquis de la Ville, le cas échéant, opéré en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale des immeubles telle qu'estimée par le service des Domaines, déduction faite de la part des participations financières versées par la Ville à l'Aménageur pour l'acquisition et la viabilisation, par ce dernier, des terrains devant être maîtrisés.

- Si la Ville 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

La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 et notamment :

- la Ville de L'Haÿ-les-Roses sera tenue 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.

- La Ville de L'Haÿ-les-Roses sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.
- Sur demande expresse de la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses sera seule habilitée 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

La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.

Cette résiliation peut notamment intervenir au regard des informations qui sont remises annuellement à la Ville de L'Haÿ-les-Roses en application de l'article 22 de la présente concession.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses peut également racheter la présente concession, sans avoir à justifier d'un quelconque motif, sous réserve d'indemniser l'Aménageur. 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

La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 à la rémunération non perçue sur les années et mois restant, telle qu'elle apparaît dans le bilan prévisionnel figurant en **annexe A** de la présente concession, à la ligne 406 intitulée « mobilisation équipes ».

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 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 concession, feront l'objet d'une remise partielle à la Ville de L'Haÿ-les-Roses qui pourra en poursuivre la réalisation.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.

29. 1. 4. – REPRISE PAR LA VILLE DE L'EXECUTION DES ENGAGEMENTS PRIS PAR L'AMENAGEUR

En cas de résiliation ou de rachat, la Ville de L'Haÿ-les-Roses sera tenue 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.

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

Sur demande expresse de la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses sera seule habilitée 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

La présente concession sera de plein droit résiliée, 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 concession à un tiers en application de l'article 7-1 et en l'absence d'information prévue à 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 concession ou de celles des documents qui lui sont annexés sauf cas de force majeure ou de fait non imputable à l'Aménageur, telles que notamment :
 - o l'absence, l'insuffisance ou le retard prolongé dans la production des comptes-rendus annuels,
 - o le retard prolongé dans le commencement ou l'achèvement des travaux.
- 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 qui ne peut être inférieur à un mois pour remédier aux manquements constatés. Si la mise en demeure reste sans effet, la résiliation est notifiée par le Maire de la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses ainsi que des actions susceptibles d'être engagées par le Concessionnaire.

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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses lui 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 concession, feront l'objet d'une remise partielle 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 de L'Haÿ-les-Roses dans les 30 jours suivant l'établissement du décompte définitif, sous peine d'une pénalité de 6.000 (six mille) euros par jour de retard.

- La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.

Sauf accord des parties, ce transfert de propriété sera opéré en contrepartie du versement d'un prix au plus égal au coût d'achat historique des terrains bâtis ou non bâtis augmenté des frais divers dument justifiés et des coûts de mise en état des sols, diminué d'un abattement correspondant à 10 (dix) % du coût.

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



- La Ville de L'Haÿ-les-Roses 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.
- La Ville de L'Haÿ-les-Roses sera tenue 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. A défaut les contrats seront résiliés et les indemnités de résiliation seront imputées au bilan de l'opération.
- La Ville de de L'Haÿ-les-Roses sera seule habilitée 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.

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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

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, la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses 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 la Ville de L'Haÿ-les-Roses, 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.

A défaut de demande de poursuite du contrat par la Commune, les contrats seront résiliés et les indemnités de résiliation seront imputées au bilan de l'opération.

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 transmission du bilan financier visé à l'article 27.2 s'accompagnera des éléments suivants :

- un dossier récapitulatif la situation foncière de l'opération (parcellaire d'origine, parcellaire après réalisation...);

- 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 la ville 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 – EVOLUTION DU CONTRAT - AVENANT

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 A**.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande de la Ville ou sur proposition de l'Aménageur.

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 33-2 ci-après, lorsqu'une telle évolution est décidée par la Ville, elle devra faire l'objet de la signature d'un avenant par les Parties et dans le cadre de cet avenant l'Aménageur sera tenu de procéder à sa mise en œuvre.

Lorsqu'une telle évolution est proposée par l'Aménageur, celui-ci présente à la Ville 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 concession. La Ville informe sans délai l'Aménageur des suites données à cette proposition.

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

33.2 – REEXAMEN 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 :

- si le programme des constructions et/ou le programme des équipements publics est modifié en importance et en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la concession,
- si le périmètre fixé à l'**Annexe B** est modifié par la Ville de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la concession,
- si le planning de réalisation est modifié à la demande de la Ville de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la concession,
- en cas d'évolution importante de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la concession 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 survenance des évènements suivants ou de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la concession dont :
 - en cas de prescriptions archéologiques imposées pour la réalisation de l'opération ;
 - en cas de non évolution du PLU en vue de permettre la réalisation de l'opération dans des délais compatibles avec le planning opérationnel ;
 - en cas de non obtention, de recours ou d'annulation des autorisations (autorisation environnementale, loi sur l'eau, permis d'aménager ...) dont l'obtention est nécessaire à la réalisation de l'opération et dont la cause est sans lien avec le fait ou la faute de l'Aménageur ;
 - en cas de modification du programme et/ou d'équilibre de l'opération à la suite à la réalisation d'une procédure d'évaluation environnementale à l'échelle de l'opération globale (faisant l'objet du présent traité de concession d'aménagement) et dont la cause ne pouvait pas être anticipée par l'Aménageur ;
 - en cas de coût de travaux de dépollution et notamment de désamiantage d'un montant supérieur 280 000 EUROS H.T. ;
 - en cas de non obtention de la déclaration d'utilité publique par le Concédant dans un délai de 18 mois à compter du jour où l'Aménageur lui fournit le dossier complet pour déposer la demande de DUP,
 - en cas de survenance des évènements prévus à l'article 19.2 et à l'article 14.2.
 - en cas d'évolution du programme à la suite des demandes de l'ABF
 - en cas de décision du Concédant de ne pas faire réaliser la salle polyvalente.

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 concession 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 règlement des acquisitions foncières à la Ville, un ajustement des prestations techniques, et uniquement en dernier ressort une participation de la Ville 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 la Ville, soit à celle du Concessionnaire. Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, le Concessionnaire doit fournir au préalable à la Ville 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 la Ville, 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 L'Haÿ-les-Roses, le 30 OCT. 2017

en trois exemplaires originaux

CITALLIOS
65 rue des 3 Fontanot
CS 80144
92024 NANTERRE CEDEX
Tél. 01.41.37.11.70 - Siret 334 336 450 00096

Pour l'Aménageur

Le Directeur général
Monsieur Hervé GAY

Pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses



Le Maire de L'Haÿ-les-Roses,
Monsieur Vincent JEANBRUN

Date de réception, par l'Aménageur, de la notification du présent contrat, valant date d'effet du contrat : 02 NOV. 2017

ANNEXES CONTRACTUELLES

ANNEXE A – Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel

ANNEXE B – Périmètre de l’opération

ANNEXE C – Échéancier de réalisation de l’opération par année

ANNEXE D - Structure de l’actionnariat du Concessionnaire

ANNEXE E – Offres initiale et complémentaire de l’Aménageur

ANNEXE F – Cahier des charges et ses annexes

ANNEXE G – Programmes des équipements publics à réaliser par l’Aménageur

ANNEXE H – Programme des constructions

ANNEXE I – Modèle de CRFA

ANNEXE J – Plan prévisionnel de division



AVENANT N° 1

**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
SECTEUR CŒUR DE VILLE**

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL « GRAND ORLY SEINE BIEVRE », dont le siège est situé au 2 avenue Youri Gagarine – 94400 Vitry-sur-Seine,
Représenté par son Président, Michel Leprêtre, agissant en vertu d'une délibération en date du 19 mars 2019.

Ci-après désigné « **l'EPT** » ou « **le Concédant** »

D'UNE PART,

Et

CITALLIOS, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 15 175 220 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des trois Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 334 336 450, représentée **Monsieur Daniel TALAMONI**, Directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS lui a confiés lors de sa séance du 19 décembre 2018.

Ci-après désignée « **CITALLIOS** » ou « **le Concessionnaire** » ou « **l'Aménageur** »

D'AUTRE PART.

IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

Au cours de la séance du Conseil municipal de la commune de L'Haÿ-les-Roses du 28 septembre 2017, la commune a décidé d'attribuer le contrat de concession d'aménagement du Secteur Cœur de ville à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, dans le cadre des transferts de compétences résultants de la loi NOTRe, les communes de la Métropole du Grand Paris (MGP) ne sont plus compétentes en matière de réalisation d'opération d'aménagement. Par ailleurs, l'opération d'aménagement « Secteur Cœur de Ville » n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par la MGP dans sa délibération du 8 décembre 2017.

En application des articles L. 5219-1 et L. 5219-5 du Code général des collectivités territoriales, à compter du 1^{er} janvier 2018 les opérations d'aménagement relevant de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et non reconnues d'intérêt métropolitain ont été transférées de plein droit à l'Etablissement public territorial (EPT) dont dépendent les communes antérieurement compétentes.

La concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement « Secteur Cœur de Ville » a donc, depuis cette date, été transférée à l'Etablissement public territorial « Grand Orly Seine Bièvre », dont dépend la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Cependant, indépendamment de ce transfert de la compétence relative à la réalisation des opérations d'aménagement aux EPT, les communes demeurent compétentes en matière de réalisation d'un certain nombre d'équipements publics, en fonction notamment de la définition de l'intérêt territorial de chaque EPT.

Ainsi, compte tenu, d'une part, de la volonté partagée de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la commune de L'Haÿ-les-Roses de maintenir les engagements financiers communaux et, d'autre part, du maintien de la compétence communale concernant certains des équipements publics réalisés dans le cadre de cette opération d'aménagement, les Parties à la présente concession se sont rapprochées afin de faire évoluer le contrat pour qu'il reflète cette nouvelle réalité juridique.

Antérieurement au transfert de compétence, la concession prévoyait le versement par le Concédant d'une participation financière affectée à la réalisation des équipements publics ainsi que d'une participation sous forme d'apport en nature.

Antérieurement au 1^{er} janvier 2018, la commune, en tant que Concédant, n'a versé à l'Aménageur aucune participation que ce soit en numéraire ou sous forme d'apports en nature.

Cependant, il apparaît aujourd'hui que la collectivité de qui relève la compétence d'une partie des équipements publics à réaliser dans cette opération n'est plus le Concédant de l'opération. Il s'agit donc, dans le cadre du présent avenant, de prendre acte du fait que :

- les participations affectées à la réalisation des équipements publics qui devaient antérieurement être versées par la commune en tant que concédant et qui n'ont pas à ce jour été versées, soit 3 893 388 € TTC, seront désormais versées par la commune, tiers à la concession, sous forme de subventions ;
- que les biens qui devaient initialement faire l'objet d'une participation du Concédant sous forme d'apport en nature et qui n'ont pas à ce jour été apportés, estimés à 819 090 €, seront désormais apportés par la commune sous forme de subvention.

Ainsi, le nouveau Concédant n'a plus de participation supplémentaire à verser que ce soit sous forme d'une participation en numéraire ou d'une participation en nature.

En outre, la commune, dans le cadre d'une convention de subvention à signer entre la commune, l'EPT et l'Aménageur viendra apporter son soutien financier à la réalisation des équipements publics pour la réalisation desquels elle est aujourd'hui compétente.

La commune, dans le cadre de cette convention viendra apporter les subventions suivantes :

- Subvention en numéraire d'un montant **de 3 893 388 € TTC** dont :
500 000 euros TTC au second semestre 2019, à verser au plus tard le 31 décembre 2019,
1.000.000 euros TTC au second semestre 2020, à verser au plus tard au 31 décembre 2020 ;
1.000.000 euros TTC au second semestre 2021, à verser au plus tard le 31 décembre 2021 ;
Le reliquat de la somme soit 1.393.388 euros TTC, sera versé au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022.
- Subvention sous forme d'apport en nature d'un certain nombre de biens dont elle est actuellement propriétaire dans le périmètre de l'opération et qui sont actuellement estimés à un montant de **819 090 €**.

Par ailleurs, au-delà des mécanismes de financement de cette opération, dans la mesure où à compter du 1^{er} janvier 2018 le changement de concédant, lié au transfert de compétence, est de droit, il convient désormais sans qu'une modification de l'intégralité de la concession soit nécessaire, de substituer l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en tant que Concédant dans les droits et obligations nés de chaque article du présent contrat.

Cependant, pour une meilleure compréhension et notamment afin de clarifier le positionnement de la commune L'Haÿ-les-Roses en tant que tiers à la concession mais collectivité compétente en matière d'équipement publics, la rédaction de quelques articles de la présente concession a été adaptée.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier le traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération « Secteur Cœur de Ville » à l'effet :

- de modifier le montant de la participation du Concédant,
- d'acter le principe du versement de subventions par la Commune de L'Haÿ-Les-Roses,
- d'adapter certaines rédactions contractuelles au regard du changement de Concédant.

Les modifications apportées par le présent avenant n°1 concernent :

- les articles 2.1, 9.1, 11.5, 14.1, 16, 17, 21.3 du traité de concession,
- l'annexe A,
- l'annexe G,
- l'annexe J.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.1 DU TRAITE DE CONCESSION :

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 2.1 du traité de concession est la suivante :

« 2.1 – LE CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désignera un représentant légal comme l'interlocuteur le représentant.

Il pourra déléguer l'exercice de ses attributions en qualité de représentant du Concédant pour l'exécution de la présente concession dans le respect des dispositions du code général des collectivités territoriales qui sont applicables.

Ce représentant est notamment compétent pour :

- *Donner l'accord du Concédant sur les avant-projets d'exécution et projets d'exécution, dans les conditions des articles 14.2 du présent contrat ;*
- *Donner l'accord du Concédant sur les réceptions et les remises d'ouvrage qui le concernent dans les conditions de l'article 16 du présent contrat.*
- *Donner l'accord du Concédant sur les attributaires de terrains dans les conditions de de l'article 19 du présent contrat ».*

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 9.1 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 9.1 du traité de concession est la suivante :

« 9.1. GOUVERNANCE ET SUIVI DE L'OPERATION

Afin d'assurer une information permanente du Concédant et de la commune compétente pour la réalisation de certains équipements, une méthodologie de travail collaboratif sera mise en œuvre avec la mise en place d'un dispositif de pilotage à deux niveaux :

- *un comité de pilotage,*
- *un comité technique.*

Les comités assureront l'information du Concédant, de la Commune et de l'Aménageur. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

➤ **Le comité de pilotage – Composition et fonctionnement**

Le comité de pilotage est présidé par le représentant du Concédant tel que mentionné à l'article 2.1.

Ses autres membres sont :

- Pour le Concédant :

- ✓ Le Directeur de l'aménagement ou son représentant

- Pour la Commune :

- ✓ Le Maire-Adjoint à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme, au cadre de vie et au développement durable
- ✓ Le directeur Général des services
- ✓ Le directeur de l'aménagement urbain
- ✓ Le directeur des services techniques

- Pour l'Aménageur :

- ✓ Le Directeur de CITALLIOS ou son représentant,
- ✓ Le Chef de projet,
- ✓ L'ingénieur d'opération.

Dès sa désignation, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sera associée en tant que de besoin aux réunions du comité de pilotage.

Le comité de pilotage est une instance décisionnelle et stratégique. Il a vocation à valider les grandes orientations de l'opération (qui seront définies au préalable par le Concédant : suivi de l'opération, calendrier, projets aménagement et équipements, choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (paysagiste/BET VRD) etc.) sur les bases proposées par le comité technique.

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par semestre, ou davantage si nécessaire à la demande de l'une ou l'autre des parties.

L'Aménageur assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité de pilotage. Il établit un compte-rendu de chaque réunion et l'adresse pour validation au Concédant à la commune.

Les avis du comité de pilotage sont émis d'un commun accord par les représentants du Concédant, de la commune et de l'Aménageur.

Le comité technique :

Le comité technique est constitué de représentants du Concédant, de la commune 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 de pilotage. Ce comité technique verra sa composition adaptée à l'ordre du jour de chaque réunion. Le comité technique se réunit au moins une fois par mois et plus en tant que de besoin.

L'Aménageur assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité technique opérationnel. Il établit un compte-rendu de chaque réunion et l'adresse pour validation au Concédant et à la commune. ».

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 14.1 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 14.1 du traité de concession est la suivante :

« L'Aménageur prend à sa charge les études, la réalisation et le financement des équipements publics d'infrastructure et de superstructure conformément au programme des équipements publics figurant en annexe G.

Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexe G.

Pour ce faire, le Concédant autorise l'Aménageur à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de ces travaux. ».

Le reste de la rédaction de l'article 14.1 demeure inchangé.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 16 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 16 du traité de concession est la suivante :

« ARTICLE 16 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS AU CONCEDANT, AUX COLLECTIVITES 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 du Concédant, d'une autre collectivité ou d'un groupement de collectivité, d'un concessionnaire destinataires, notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent aux personnes 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 le Concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités, concessionnaires 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.

16. 1. – CHANTIER

L'aménageur remettra aux services autorisés à suivre l'exécution des travaux du Concédant, ou de la commune pour les équipements pour lesquels elle est compétente, 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. Les services de la ville et les élus seront conviés à une ou plusieurs réunions de présentation et de validation des différents produits et échantillons.*

Les services autorisés à suivre l'exécution des travaux, pour le concédant ou pour la commune, 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 du Concédant ou de la commune.

L'Aménageur de son côté propose au Concédant et à la commune 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. – RECEPTION

L'Aménageur procédera à la réception des ouvrages.

Une visite des ouvrages à laquelle participeront le Concédant, les représentants de la commune et 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 dès lors que les prestations objets des observations étaient prévues dans le ou les marchés en cause ou avaient fait l'objet d'une demande de la part du Concédant, de la commune ou du futur destinataire et/ou gestionnaire de l'ouvrage et acceptée par l'Aménageur.

L'Aménageur s'assurera ensuite de l'organisation des opérations préalables à la réception, auxquelles participeront le Concédant 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.

Les dépenses correspondant à l'entretien des ouvrages seront prises en compte au bilan de l'opération.

16-4 - MISE A JOUR ET RECOLEMENT

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, l'Aménageur fournira au Concédant ou à la collectivité destinataire 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 consigné au Concédant ou à la collectivité destinataire 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 au Concédant ou à la collectivité concernée.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre agréé par le Concédant ou la collectivité destinataire.

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

Le Concédant, 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 le Concédant, les autres collectivités intéressées et les concessionnaires de réseaux à participer aux opérations de remise des ouvrages.

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 destinataire.

Le Concédant ou la collectivité destinataire acceptera de participer aux opérations préalables de remise des ouvrages et a fortiori à la remise des ouvrages que si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- l'ensemble des ouvrages prévus aux cahiers des charges soient exécutés ;
- la sécurité des biens est assurée (par exemple : système anti-intrusion en fonctionnement)
- la sécurité des personnes est assurée (par exemple : accord de la commission de sécurité)
- les raccordements aux réseaux concessionnaires sont opérationnels ;
- le hors d'eau / hors d'air sont effectifs.

16. 5. 2. - FORME DE LA DEMANDE

La demande de remise des ouvrages est notifiée par l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au Concédant ou à la collectivité destinataire ou aux futurs gestionnaires compétents.

La demande est formulée par l'Aménageur dès l'achèvement de l'ouvrage. 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 au Concédant ou à la collectivité destinataire 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 au Concédant ou à la Collectivité destinataire 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 Concédant ou la collectivité destinataire;*
- 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 ;*
- 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

Le Concédant ou la Collectivité destinataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de la demande pour formuler une réponse.

Cinq cas peuvent alors se présenter.

1 - Remise sans réserve :

Le Concédant ou la Collectivité destinataire accepte la remise 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 ou son usage, le Concédant ou la Collectivité destinataire accepte la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties. 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 au Concédant ou la Collectivité destinataire.

Dans l'attente de la levée de réserves, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du CGI mais les effets de la remise tels que prévus à l'article 16.7 trouvent à s'appliquer dès le jour de la remise.

3 – Refus du Concédant ou de la Collectivité destinataire :

Le Concédant ou la Collectivité destinataire refuse 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 remise en service de l'ouvrage et le soumettre au Concédant ou la Collectivité destinataire.

Dans l'attente de sa mise en service, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du CGI.

4 - Remise tacite :

A défaut de réponse dans le délai précité, le silence gardé par le Concédant ou la Collectivité destinataire vaut remise tacite.

L'Aménageur est alors tenu d'effectuer auprès du Concédant ou la Collectivité destinataire 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. La remise partielle ne produit tous ses effets que pour autant qu'il n'apparaisse pas ultérieurement une incompatibilité pour l'achèvement complet de l'ouvrage.

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

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

Le reste de la rédaction de l'article 16 demeure inchangé.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 17 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 17 du traité de concession est la suivante :

« L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou de la collectivité destinataire, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. Les frais liés à cet acte sont pris en charge par le Concédant ou la Collectivité destinataire.

Cet acte interviendra au plus tard dans les 6 mois de la remise des ouvrages, le Concédant et la collectivité destinataire s'engageant à soumettre le transfert de propriété à l'approbation de son conseil municipal. ».

ARTICLE 7 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 21.3 DU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 21.3 du traité de concession est la suivante :

« 21.3 PARTICIPATIONS PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION

21.3.1 Participations du Concédant

Aucune participation n'est versée par le Concédant dans le cadre de la présente concession d'aménagement que ce soit sous forme de versement en numéraire ou d'apport en nature.

21.3.2 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 (annexe A) dans lequel est identifié le montant total prévisionnel des subventions.

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

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

L'Aménageur s'engage par ailleurs à rechercher toute solution permettant d'obtenir des subventions complémentaires et à tenir la Ville informée de toutes les demandes qu'elle pourra adresser à ce titre aux personnes publiques susceptibles d'apporter un concours financier dans ce cadre.

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 pour la réalisation desquels elle est compétente.

La commune, dans le cadre de cette convention de subvention à signer viendra apporter une subvention totale de 4 712 478 € se décomposant comme suit :

- *Subvention en numéraire d'un montant de 3 893 388 € TTC dont :*
500 000 euros TTC au second semestre 2019, à verser au plus tard le 31 décembre 2019,
1.000.000 euros TTC au second semestre 2020, à verser au plus tard au 31 décembre 2020 ;
1.000.000 euros TTC au second semestre 2021, à verser au plus tard le 31 décembre 2021 ;
Le reliquat de la somme soit 1.393.388 euros TTC, sera versé au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022.
- *Subvention sous forme d'apport en nature d'un certain nombre de biens dont elle est actuellement propriétaire dans le périmètre de l'opération et qui sont actuellement estimés à un montant de 819 090 €. Ces apports seront effectués à la demande de l'Aménageur.*

La Commune conformément à l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme se verra adresser chaque année un compte-rendu financier dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 22 de la présente concession. »

ARTICLE 8 – SUPPRESSION DE L'ARTICLE 11.5

Les parties conviennent de supprimer l'article 11.5.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DE L'ANNEXE A AU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent de remplacer l'annexe A au traité de concession d'aménagement, intitulée « *Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel* » par le document figurant en annexe n° 1 au présent avenant.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DE L'ANNEXE G AU TRAITE DE CONCESSION

Les parties conviennent de remplacer l'annexe G au traité de concession d'aménagement, intitulée « *Programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur* » par le document figurant en annexe n° 2 au présent avenant.

ARTICLE 11 – SUPPRESSION DE L'ANNEXE J AU TRAITE DE CONCESSION

Les Parties conviennent de supprimer l'annexe J figurant au traité de concession.

ARTICLE 12 – CLAUSE DE PRIORITE

Les autres stipulations du traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement « *Secteur Cœur de ville* » demeurent inchangées et s'appliquent en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

ARTICLE 13 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le concédant notifiera à CITALLIOS le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'État.

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de notification.

Fait à Orly,
Le

En deux exemplaires

Pour l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
Michel LEPRÊTRE
Président

Pour la SAEM CITALLIOS
Daniel TALAMONI
Directeur Général

Annexes :

1. Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel
2. Programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur

ANNEXE 1 de l'Avenant 1- Bilan prévisionnel de l'opération Cœur de ville à l'Haÿ-les-Roses -

Programme	
m² SDP logements en accession	9 900
m² SDP commerces	2350
m² SDP salle polyvalente	400
Parking public	100 places



Ligne	Intitulé	€ H.T	TVA	€ T.T.C	2017			2018			2019			2020			2021			2022			TOTAL TTC DE LA CONCESSION
					Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	
DEPENSES																							
1 ETUDES																							
100	Dossier loi sur l'eau	10 000	2 000	12 000		6 000	6 000	6 000	6 000		6 000												
101	Géomètre	30 000	6 000	36 000			0		9 000		9 000		9 000		9 000		9 000		3 600		3 600		
102	Autres études opérationnelles	100 000	20 000	120 000		36 000	36 000	24 000	12 000		36 000		12 000		12 000		12 000		12 000		24 000		
	Sous-total ETUDES	140 000	28 000	168 000	0	42 000	42 000	30 000	21 000	51 000	0	21 000	21 000	12 000	9 000	21 000	12 000	15 600	27 600	0	5 400	5 400	
2 ACQUISITION FONCIERE & LIBERATION DES SOLS																							
ACQUISITIONS FONCIERES																							
200	Acquisitions foncières à l'autorité concédante	819 080,00	0	0			0		0		0		0		0		0		0		0		
201	Acquisitions foncières à l'amiable - Parcelle "pavillon de chasse" libre de toute occupation	450 000	90 000	540 000				270 000					270 000				270 000						
202	Acquisitions foncières à l'amiable - Parcelle Poste Immo	1 300 000	0	1 300 000											1 300 000		1 300 000						
203	Acquisition du volume parking public	16 300€/P	1 630 000	326 000	1 956 000			489 000		489 000	489 000		489 000		978 000		978 000						
204	Acquisition du volume de la salle polyvalente	1100€/m²	440 000	88 000	528 000			132 000		132 000	132 000		132 000		264 000		264 000						
205	Frais juridiques liés aux acquisitions		27 100	5 420	32 520			2 700		2 700			2 700		7 500		22 320						
206	Frais notaire		51 382	0	51 382			21 782		21 782			21 782		5 400		24 200						
211	Indemnités de transfert activité Poste Immo		960 000	0	960 000			0		0			480 000		480 000		960 000						
	Sous-total acquisitions foncières	4 858 482	509 420	5 367 902	0	0	0	915 482	0	915 482	621 000	0	621 000	2 004 900	1 826 520	3 831 420	0	0	0	0	0	5 367 902	
Libération des sols																							
220	Frais de dépollution	30162	130 000	26 000	156 000			93 600		93 600			62 400		62 400		0						
221	Frais de démolition	754m² à 200€/m²	150 800	30 160	180 960			126 672		126 672			54 288		54 288		0						
222	Aléas frais de démolition	5%	7 540	1 508	9 048			6 334		6 334			2 714		2 714		0						
223	Démolition pour parking provisoire		185 000	37 000	222 000			222 000		222 000			222 000		222 000		0						
	Sous-total acquisition foncière et libération des sols	473 340	94 668	568 008	0	226 606	226 606	341 402	0	341 402	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	568 008	
3 TRAVAUX DE VIABILISATION/TRAVAUX D'EQUIPEMENTS																							
TRAVAUX DE VIABILISATION																							
300	Travaux de VRD - aménagement qualitatifs		3 825 000	765 000	4 590 000					0			688 500		688 500		459 000		459 000		918 000		
301	Travaux dévoiement/renforcement des réseaux		475 000	95 000	570 000					0		342 000		114 000		456 000		57 000		57 000		57 000	
302	Imprévus	4%	172 000	34 400	206 400					0		13 680		32 100		45 780		20 640		20 640		36 720	
303	Travaux provisoires		20 000	4 000	24 000			24 000		24 000					0		0		0		0		24 000
	Sous-total travaux de viabilisation		4 492 000	898 400	5 390 400			24 000	0	24 000	355 680	834 600	1 190 280	536 640	0	536 640	954 720	954 720	1 909 440	1 730 040	0	1 730 040	
Aménagement parking public																							
	Mise en place des équipements de gestion		100 000	20 000	120 000									96 000		24 000		120 000					
	Sous-total travaux parking public		100 000	20 000	120 000									96 000	24 000	120 000						120 000	
Aménagement salle polyvalente																							
	Aménagements intérieurs de la salle polyvalente	800€/m²	320 000	64 000	384 000									384 000		384 000							
	Honoraires aménagements intérieurs	12%	38 400	7 680	46 080							4 608		9 216		13 824		32 256		32 256		46 080	
	Sous-total aménagements intérieurs salle polyvalente		358 400	71 680	430 080						4 608	9 216	13 824	416 256	0	416 256						430 080	
4 HONORAIRES																							
HONORAIRES																							
401	MAITRISE D'OE espaces publics	8%	359 360	71 872	431 232			1 920		1 920	28 454		66 768		95 222		42 931		42 931		76 378		
402	Urbaniste en chef	forfait	10 000	2 000	12 000		3 000	3 000		3 000			3 000		3 000		3 000		3 000		3 000		
403	OPCU	forfait	10 000	2 000	12 000			3 000		3 000	3 000		3 000		3 000		3 000		3 000		3 000		
404	Maîtrise d'œuvre démolition	6%	17 300	3 460	20 760			13 596		13 596	7 164		7 164		0		0		0		0		
405	Références préventifs	forfait	5 000	1 000	6 000			6 000		6 000			6 000		0		0		0		0		
	Sous-total honoraires		401 660	80 332	481 992	0	16 596	16 596	21 084	0	21 084	31 454	66 768	98 222	48 931	0	48 931	76 378	79 378	155 755	141 403	0	141 403
HONORAIRES AMENAGEUR																							
406	Mobilisation équipes		525 000		525 000			0		105 000		105 000		105 000		105 000		105 000		105 000		105 000	
407	Rem proportionnelle dépenses		115 608		115 608			0	4 753	4 753	3 241		350		3 591		6 529		15 526		22 055		
	Sous-total honoraires Aménageur		640 608	0	640 608	0	4 753	4 753	3 241	105 350	108 591	6 529	120 526	127 055	18 497	105 550	124 047	17 385	122 495	139 880	31 191	105 090	
5 FRAIS FINANCIERS																							
500	Frais financiers sur court terme (ligne de trésorerie)		20 000	0	20 000			2 000		2 000			5 000		5 000		10 000		10 000		10 000		
	Sous-total frais financiers		20 000	0	20 000	2 000	2 000	5 000	5 000	10 000	5 000	5 000	10 000	5 000	5 000	10 000	5 000	5 000	10 000	5 000	5 000	10 000	
6 TOTAL FRAIS																							
600	FRAIS DIVERS (AO, reprographie, juridique...)	forfait	50 000	10 000	60 000			10 000		10 000			5 000		5 000		10 000		10 000		5 000		
602	COMMUNICATION/COMMERCIALISATION		180 000	36 000	216 000			5 000		5 000			42 200		42 200		42 200		42 200		42 200		
	Sous-total frais		230 000	46 000	276 000	0	15 000	15 000	5 000	47 200	52 200	5 000	47 200	52 200	5 000	47 200	52 200	5 000	47 200	52 200	5 000	47 200	
	Différentiel TVA			590 398	590 398					892 564		892 564		-200 000		-200 000		200 000		193 576		-295 742	
	TOTAL DEPENSES		11 714 490	2 338 898	14 053 388	0	306 955	306 955	2 237 774	178 550	2 416 324	1 024 271	899 310	1 923 582	3 142 224	2 016 270	5 158 494	1 265 483	1 219 393	2 478 451	1 907 634	-138 052	
RECETTES																							
1 Participations Publiques																							
100	Participation concédant																						
111	Participations au titre de la remise d'équipements publics																						
	Sous-total participations publiques		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
120 Subventions																							
120	subventions		20 000	0	20 000														20 000		20 000		
121	Subvention Ville affectée en numéraire		3 244 490	648 898	3 893 388								500 000		500 000		1 000 000		1 000 000		1 000 000		
	Sous-total subventions		3 264 490	648 898	3 913 388								500 000	500 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 020 000	1 020 000	1 393 388	1 393 388	

Annexe G modifiée

Concession Cœur de Ville - Programme des équipements publics à réaliser par l'Aménageur

Equipements publics	Maitrise d'ouvrage	Destinataire	Commentaires
Parking Public	Aménageur	Commune	Parking de 100 places, sur un niveau situé sous le programme immobilier de l'îlot Roseraie. Les limites de prestations seront à définir avec la collectivité dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).
Salle polyvalente	Aménageur	Commune	Local de 400m ² de SDP, situé en rdc du programme immobilier de l'îlot Roseraie. Les limites de prestations seront à définir avec la collectivité dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A). Les aménagements devront être validés par la ville au stade AVP et DCE dans la respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).
Parking provisoire sur les parcelles 0 48 et 0 58 sis 17 et 17 bis rue des Tournelles	Aménageur	Commune	Parking provisoire d'environ 70 places réalisé sur les parcelles 048 et 058, ayant vocation à offrir du stationnement de substitution au parking actuel face à la Roseraie. Les limites de prestations seront à définir avec la collectivité dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).

Espaces Publics	Maitrise d'ouvrage	Destinataire	Commentaires
Rue Watel / Rue des Tournelles/ Place publique / Amorce de la rue Bourgeot	Aménageur	EPT Grand Orly Seine Bièvre / Commune	Réalisation du dévoiement de la rue Watel, y compris dévoiement de réseaux, préparation des raccordements pour les nouveaux programmes immobiliers de l'opération d'aménagement. Aménagement définitif de la rue Watel déplacée, de la place publique créée et de la rue des Tournelles, dans la limite du périmètre de l'opération. Les aménagements devront être validés par la ville au stade AVP et DCE dans la respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).
Rue J. Jaurès	Aménageur	Département	Aménagement de la rue J. Jaurès entre la rue Watel et la rue des Tournelles : reprise des réseaux si nécessaire et aménagements qualitatifs. Les aménagements devront être validés par la ville au stade AVP et DCE dans la respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).

