Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

SAINT-LOUIS AGGLOMERATION

ZAC « GRUEN » A SIERENTZ
CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis en Préfecture par le : [...]

Certifié exact et notifié au Concessionnaire le [...]

Pour SAINT-LOUIS AGGLOMERATION : le Président, M. Jean-Marc DEICHTMANN

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES 7

ARTICLE 1. OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION..... 7

ARTICLE 2. ETENDUE DES MISSIONS CONFIEES A L'AMENAGEUR..... 9

ARTICLE 3. SUIVI DE LA CONCESSION.....10

ARTICLE 4. DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 11

ARTICLE 5. PRISE D'EFFET DE LA CONCESSION.....11

ARTICLE 6. REALISATION ET SUIVI DES ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE 11

TITRE II. DISPOSITIONS FONCIERES.....13

ARTICLE 7. DISPOSITIONS GENERALES 13

ARTICLE 8. ACQUISITIONS AMIABLES 13

ARTICLE 9. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE - EXPROPRIATION.....13

ARTICLE 10. MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR DANS LE CADRE DU DROIT DE DELAISSEMENT 14

ARTICLE 11. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS 14

ARTICLE 12. ENTRETIEN DES IMMEUBLES.....15

TITRE III. RESPONSABILITE – ASSURANCES – CESSION 16

ARTICLE 13. ASSURANCES 16

ARTICLE 14. FORCE MAJEURE 17

ARTICLE 15. CESSION DU CONTRAT 17

ARTICLE 16. INDEMNITES AUX TIERS.....18

ARTICLE 17. PENALITES 18

TITRE IV. REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS 20

ARTICLE 18. PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES.....20

ARTICLE 19. MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME 21

ARTICLE 20. PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE) 21

ARTICLE 21. MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE 22

ARTICLE 22. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION 23

ARTICLE 23. ACHEVEMENT DES OUVRAGES.....23

ARTICLE 24. RECEPTION DES OUVRAGES.....24

ARTICLE 25. RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES.....24

ARTICLE 26. TRANSFERT DE PROPRIETE 25

TITRE V. COMMERCIALISATION 26

ARTICLE 27. DISPOSITIONS GENERALES.....26

ARTICLE 28. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.26

ARTICLE 29. CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS 27

ARTICLE 30. CAHIER DE PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES,

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES **28**

ARTICLE 31. SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 28

TITRE VI. GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION ... 29

ARTICLE 32. DISPOSITIONS GENERALES **29**

ARTICLE 33. SUBVENTIONS DE TIERS **29**

ARTICLE 34. PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION **30**

ARTICLE 35. MISE EN ŒUVRE DES PARTICIPATIONS ARTICLE L. 311-4 DU CODE DE L'URBANISME 30

ARTICLE 36. EMPRUNTS ET AVANCES **30**

ARTICLE 37. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS **31**

ARTICLE 38. REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE **33**

ARTICLE 39. CLAUSE DE REEXAMEN **33**

TITRE VII. DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 36

ARTICLE 40. DISPOSITIONS GENERALES **36**

ARTICLE 41. EXPIRATION DE LA CONCESSION PAR L'ARRIVEE DU TERME CONTRACTUEL **36**

ARTICLE 42. SANCTIONS RESOLUTOIRES **36**

42.1 DECHEANCE **36**

42.2 REDRESSEMENT ET LIQUIDATION DU CONCESSIONNAIRE **37**

ARTICLE 43. RESILIATION SUR DECISION UNILATERALE DU CONCEDANT **38**

43.1 RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL 38

43.2 RESILIATION POUR OBSTACLE A LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT 38

ARTICLE 44. CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DU CONTRAT . **39**

44.1 RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION **39**

44.2 EXPIRATION DE LA CONCESSION PAR SURVENANCE DU TERME **40**

ARTICLE 45. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT **41**

45.1 ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT : **41**

45.2 INDEMNITES POUR CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION **42**

45.3 REGLEMENT FINAL **43**

ARTICLE 46. SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS **43**

TITRE VIII. DISPOSITIONS DIVERSES ***44***

ARTICLE 47. MISE EN DEMEURE **44**

ARTICLE 48. ELECTION DE DOMICILE **44**

ARTICLE 49. UTILISATION DE LA LANGUE FRANÇAISE **44**

ARTICLE 50. INTERPRETATION DES STIPULATIONS CONTRACTUELLES **44**

ARTICLE 51. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES **45**

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

51.1 PRINCIPES 45

51.2 OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE 45

51.3 AUTORISATION DE DESIGNATION D'UN AUTRE PRESTATAIRE 46

51.4 DROIT D'INFORMATION DES PERSONNES CONCERNEES.....46

51.5 EXERCICE DES DROITS DES PERSONNES 46

51.6 NOTIFICATION DES VIOLATIONS DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL 47

51.7 MESURES DE SECURITE DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL 47

51.8 SORT DES DONNEES.....48

51.9 DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES.....48

51.10 REGISTRE DES CATEGORIES D'ACTIVITES DE TRAITEMENT 48

51.11 DOCUMENTATION 48

ARTICLE 52. REGLEMENT DES DIFFERENDS.....49

ARTICLE 53. PROPRIETE DES DOCUMENTS 49

ARTICLE 54. INTERETS MORATOIRES.....49

ARTICLE 55. ANNEXES 50

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ENTRE :

La **Communauté d'agglomération SAINT-LOUIS AGGLOMERATION** représentée par son Président, M. Jean-Marc DEICHTMANN, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du 13 novembre 2024.

Ci-après dénommée **« l'Autorité concédante »** ou **« le Concédant »,**

D'UNE PART,

ET

La **Société** […], société […] au capital de […] dont le siège social est situé, […], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de […], sous le n° […], représentée par […], en sa qualité de […], dûment habilité à cet effet.

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

D'AUTRE PART,

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

PREAMBULE

Dans le cadre de ses compétences et pour répondre aux besoins du territoire en matière d'implantations économiques, Saint-Louis Agglomération a engagé une réflexion sur la perspective de la création d'une nouvelle zone d'activités sur son territoire. Elle a ainsi identifié une opportunité de développement d'une nouvelle zone d'activités d'environ 22 hectares au lieudit « Gruen » à SIERENTZ, au nord-est de l'enveloppe bâtie.

Compte tenu de l'intérêt exprimé par les acteurs économiques du territoire et afin de compléter l'offre proposée par les zones industrielles existantes Saint-Louis Agglomération a été à l'initiative de l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités dédiées principalement aux implantations industrielles et de gros artisanat, afin d'apporter une offre foncière permettant de maintenir et de développer ce type d'activités sur le territoire ainsi que les emplois associés.

Par délibération n°2022-006 du 16 février 2022, le Conseil communautaire s'est prononcé favorablement à la réalisation de l'Opération d'aménagement envisagée sous forme de ZAC, a approuvé les objectifs poursuivis par l'Opération et défini les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC. Par délibérations n°2023-124 et n°2023-125 du 20 septembre 2023, le Conseil communautaire a tiré le bilan définitif de la concertation et a approuvé le dossier de création de la ZAC.

Par délibération n°2023-192 du 20 décembre 2023 Saint-Louis agglomération a retenu le principe du recours à un Contrat de concession d'aménagement afin de permettre la mise en œuvre de l'Opération d'aménagement envisagée, approuvé les caractéristiques essentielles de la Concession d'aménagement et autorisé le lancement de la procédure de mise en concurrence visant à désigner l'aménageur de la ZAC, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (L. 300-4 et suivants, R. 300-4 et suivants) et aux dispositions de la troisième partie du Code de la commande publique (articles L. 3000-1 et suivants, R. 3111-1 et suivants).

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la commande publique, un avis de Concession a été inséré dans les publications suivantes :

- JOUE
- BOAMP
- Le Moniteur

A l'issue de la procédure, le Conseil communautaire a, par délibération en date du 13 novembre 2024 décidé d'attribuer le Contrat à la société [...] et autorisé son Président à signer le présent Contrat de Concession d'aménagement.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

La présente Concession d'aménagement a pour objet de confier au Concessionnaire la réalisation de l'Opération d'aménagement dénommée ZAC « Gruen », dans la perspective de la création d'une nouvelle zone d'activités sur le territoire de la commune de SIERENTZ.

Elle est passée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (L. 300-4 et suivants, R. 300-4 et suivants) et aux dispositions de la troisième partie du Code de la commande publique (articles L. 3000-1 et suivants, R. 3111-1 et suivants), compte tenu des risques transférés à l'Aménageur.

Le périmètre de la Concession d'aménagement correspond au périmètre de la ZAC, tel qu'il figure en **ANNEXE 1.** L'Opération s'étend sur une superficie d'environ 20 hectares (216 523 m²), d'un seul tenant et de nature agricole.

Les objectifs poursuivis par l'Opération sont les suivants :

- Compléter les zones industrielles existantes, afin de répondre aux besoins exprimés par les acteurs économiques déjà présents sur le territoire ;

- Pallier la rareté du foncier disponible sur des emprises d'un seul tenant adaptées à des implantations nécessitant des surfaces importantes ;

- Mettre en œuvre les premières orientations de la charte d'engagement pour la transition écologique adoptée par Saint-Louis Agglomération par délibération du 30 juin 2021 et révisée en juin 2023.

  Saint-Louis Agglomération a retenu la ZAC « Gruen » comme site pilote pour définir un cadre de référence et ambitieux sur les questions énergétiques et environnementales, destiné à être décliné dans toutes les opérations d'aménagement futures portées par la collectivité. C'est avec cette ambition que le Concédant souhaite que soit développé un projet respectueux de l'environnement et qualitatif énergétiquement, alliant notamment une architecture industrielle de qualité et une ambiance marquée par la présence d'espaces verts.

La ZAC est destinée à accueillir des activités industrielles et de gros artisanat sur des emprises de plus d'un hectare d'un seul tenant, en évitant les implantations à vocation commerciale, logistique ou d'activités agro-alimentaires. Il est prévu environ 19,5 hectares d'espaces cessibles, le parti d'aménagement retenu reposant notamment sur :

- Un découpage parcellaire en 5 à 7 grandes unités, pour une surface d'environ 2ha par lot (à l'exception des lots 1 et 4) ;

- Des dimensions spécifiques pour 2 lots, un lot fléché vers une activité industrielle ayant un besoin d'emprises foncières important au nord-ouest du site le long de la voie

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ferrée (Lot 1) et un lot au nord-est du site le long de la départementale, qui a été identifié dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC comme pouvant éventuellement permettre l'implantation d'un hôtel d'entreprises (Lot 4).

Le projet prévoit également l'aménagement de nouveaux espaces publics, sur une emprise d'environ 1,4 hectare, dont 0,5 hectare de voirie, organisés autour de la création d'une voie structurante centrale arborée desservant l'ensemble des parcelles et intégrant au moins une zone de retournement, avec des espaces de stationnement mutualisés ainsi qu'une voie de circulation douce centrale et des cheminements piétons.

L'accès à la ZAC est prévu depuis la RD 19bis par l'aménagement d'un giratoire, situé en dehors de l'emprise de l'Opération, dont les modalités de réalisation restent à définir (réalisation sous maîtrise d'ouvrage de la Collectivité européenne d'Alsace, collectivité compétente en matière de voirie départementale, délégation de maîtrise d'ouvrage à l'autorité concédante, réalisation par le concessionnaire…). Il appartiendra au concessionnaire de se rapprocher des services de la CeA pour définir les modalités précises d'exécution des travaux.

La totalité des terrains inclus dans l'emprise de l'Opération sont classés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SIERENTZ en zone agricole inconstructible (zone A). Le PLU, actuellement opposable, ne prévoit pas dans les dispositions réglementaires la zone de développement économique objet de la présente Concession. Le projet n'étant pas compatible avec la règlementation de la zone A, la réalisation de l'Opération d'aménagement impliquera une mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Le projet est compatible avec le SCoT en vigueur, dans sa version révisée et approuvée le 29 juin 2022. Le SCoT prévoit sur le site identifié le développement d'une nouvelle zone d'activités de type 3 en vue d'un développement d'activités à vocation industrielles sur une surface d'environ 22 hectares, compte tenu de la faiblesse du foncier encore disponible sur l'ensemble des zones de type 3 existantes sur le territoire (2,8 ha en surface cumulée).

Les caractéristiques et les objectifs de l'Opération d'aménagement, le programme prévisionnel des équipements et constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre sont précisés dans les documents joints en annexe au présent Contrat.

- Périmètre de la Concession (**ANNEXE 1**) ;
- Notice de présentation du dossier de création de la ZAC (**ANNEXE 2**) ;
- Bilan financier prévisionnel de l'Opération (**ANNEXE 3**) ;

La réalisation de l'Opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, dans les conditions décrites au Contrat. A ce titre, le Concessionnaire assure, notamment, la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'Opération prévue dans la Concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il est chargé d'organiser la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation de l'Opération. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ARTICLE 2. ETENDUE DES MISSIONS CONFIEES A L'AMENAGEUR

Dans le cadre de la Concession d'aménagement qui lui est confiée en application des dispositions des articles L 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, de :

- Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l'Opération situés dans le périmètre de la ZAC par voie amiable, par voie d'expropriation ou par toute autre procédure, prendre à bail emphytéotique ou à construction les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de la ZAC présentant un intérêt pour l'atteinte des objectifs de l'Opération, ainsi que ceux situés en dehors de ce périmètre, après accord du Concédant, mais nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession d'aménagement ou à la mise en œuvre de mesures compensatoires éventuelles.

- Gérer, entretenir et mettre en sécurité les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, faire réaliser la dépollution des sols ou démolir les bâtiments dont la démolition est nécessaire à la réalisation de l'Opération.

- En complément des mesures d'évitement et de réduction, mettre en œuvre les mesures compensatoires pouvant être prescrites par l'autorité administrative.

- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et assurer la réalisation de toutes les études liées à la mise en œuvre de l'Opération, dans les conditions décrites au Titre IV.

- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'Opération, dans les conditions décrites au Titre IV.

- Assurer la commercialisation, la concession ou la location des terrains à bâtir dans le respect des conditions prévues au Titre V.

- Assurer l'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières en lien avec l'Autorité concédante, jusqu'à la conformité des permis de construire.

- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de la Concession dans les conditions décrites au Titre VI.

- Mettre en place et animer les instances de suivi de la Concession prévues au Contrat.

- Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'Opération.

- Etablir le cahier des charges de cession des terrains, le faire appliquer, suivre les projets de constructions dans le périmètre de l'Opération et favoriser les qualités

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

architecturales, environnementales et d'intégration paysagère des constructions.

- Mettre en œuvre une démarche de conseil et de partenariat avec l'Autorité concédante et lui transmettre tous les documents nécessaires au suivi et au contrôle des missions qui lui sont confiées.

- Solliciter toute subvention dont l'Opération pourrait éventuellement bénéficier (notamment subvention au titre de l'archéologie préventive, subvention de la Région Grand Est pour les modes doux, subvention de l'Agence de l'eau pour la gestion alternative des eaux…). Le Concessionnaire établit les dossiers de demande de subventions auprès des personnes publiques dont les programmes d'aides financières se rapportent aux missions qui lui sont confiées et est chargé du suivi de ces demandes et affectera les subventions attribuées en recette de l'Opération.

ARTICLE 3. SUIVI DE LA CONCESSION

Plusieurs instances de pilotage seront déployées pour le suivi et le pilotage des missions et des actions développées dans le cadre de la Concession :

- Un Comité de suivi dédié au pilotage interne de la Concession réunissant les élus référents, ainsi que les services de l'Autorité concédante concernés. Ce comité de suivi se réunira au moins deux (2) fois par an à l'initiative du Concédant et aura pour objet de suivre les actions du Concessionnaire et soumettre à arbitrage les actions à déployer dans le cadre des missions confiées.

- Un Comité de Pilotage dédié au suivi partenarial de la Concession, constitué de représentants de l'Autorité concédante et du Concessionnaire, qui sera réuni à l'initiative du Concédant afin de permettre d'engager toutes les discussions utiles sur la mise en œuvre de l'Opération d'aménagement.

  Le Comité de Pilotage aura pour mission de veiller à l'exécution optimale de la Concession d'aménagement ou de tout contrat passé en vue de la réalisation de l'Opération d'aménagement, de suivre les résultats des actions engagées, et de faire toute proposition pour une bonne exécution.

  Le comité de pilotage se réunira de façon trimestrielle au minimum.

  Le Concessionnaire devra être présent aux réunions du Comité de pilotage et présenter systématiquement un point d'avancement de l'Opération d'aménagement, avec des tableaux et outils de suivi qui seront préalablement définis en accord avec l'Autorité concédante.

Les instances de suivi pourront accueillir, en tant que de besoin, tout tiers intéressé ou impliqué dans la réalisation de l'Opération d'aménagement, sur proposition du Concessionnaire ou de l'Autorité concédante, le cas échéant avec l'accord de la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

D'autres instances de suivi et de pilotage pourront être développées en tant que de besoin pour des sujets spécifiques ou ponctuels.

ARTICLE 4. DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La durée de la Concession est fixée à 10 ans, à compter du jour de sa notification au Concessionnaire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

La durée de la Concession pourra être prorogée, conformément à l'article 39, d'une durée égale en jours ouvrables au retard consécutifs à un cas de force majeure ou à toute cause légitime de retard et notamment :

- à tout retard imputable à la commune de SIERENTZ ou à l'Autorité concédante,
- à tout retard engendré par la nécessité de mettre en œuvre les procédures de déclaration d'utilité publique, de préemption ou d'expropriation,
- à tout dépassement du délai de quatorze (14) mois de mise en œuvre des fouilles archéologiques,
- aux injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des opérations,
- ou à toute découverte d'ordre géotechnique, souterraine, de réseaux ou d'ouvrages enterrés dans le sol nécessitant un traitement particulier qui emporterait un impact sur le calendrier de réalisation de l'Opération.

La présente Concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord exprès des parties. Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard six (6) mois avant le terme prévu pour la Concession. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

ARTICLE 5. PRISE D'EFFET DE LA CONCESSION

La Concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. L'Autorité concédante la notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat, formalité rendant exécutoire ladite Concession.

ARTICLE 6. REALISATION ET SUIVI DES ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, le Concessionnaire est tenu d'assurer la gestion et la coordination de l'Opération, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il assure en tout temps une complète information de l'Autorité concédante sur les conditions de déroulement de l'Opération.

Le Concessionnaire s'engage à faire toute diligence pour faire exécuter et présenter au

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

Concédant les études qui s’avèrent nécessaires à la poursuite de l’Opération et notamment le dossier de réalisation de la ZAC.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

TITRE II. DISPOSITIONS FONCIERES

ARTICLE 7. DISPOSITIONS GENERALES

Dès que la Concession d'aménagement est exécutoire, il appartient au Concessionnaire de procéder aux acquisitions des terrains et immeubles bâtis et non bâtis situés dans le périmètre de l'Opération et nécessaires à sa réalisation auprès des différents propriétaires, conformément à l'ARTICLE 2 du présent Contrat.

En outre, le Concessionnaire pourra en accord avec le Concédant procéder à l'acquisition de biens immeubles situés en dehors du périmètre des ZAC, dès lors que ces acquisitions seront nécessaires à la réalisation de l'Opération.

L'Aménageur fait établir dans les six (6) premiers mois après entrée en vigueur du Contrat un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'Opération.

ARTICLE 8. 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.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du service des domaines conformément aux textes en vigueur, et après accord du Concédant.

ARTICLE 9. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE - EXPROPRIATION

Dans l'hypothèse où des accords amiables ne pourraient être trouvés entre le Concessionnaire et tout ou partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'Opération, le Concédant s'engage à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'Opération, aux fins d'acquérir ces terrains par voie d'expropriation.

Le droit de préemption urbain est de la compétence de la commune de SIERENTZ. Le Concédant s'engage à demander à la commune de SIERENTZ, soit une délégation au profit du Concessionnaire sur le périmètre de la concession, soit une délégation à son profit dans un premier temps puis la mise en place d'une nouvelle délégation au Concessionnaire. Cette délégation fera l'objet de délibérations spécifiques.

L'exercice par le Concessionnaire du droit de préemption s'inscrira dans le respect des dispositions des articles L. 213-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le Concessionnaire devra notifier au Concédant et éventuellement à la commune de SIERENTZ une copie de chaque décision de préemption et l'informer de son utilisation effective en vue

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

de son inscription sur le registre des préemptions conformément à l'article L 213-13 du Code de l'urbanisme.
Le Concessionnaire établira, à ses frais, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité. Les dossiers d'autorisation administrative et notamment les dossiers d'enquête publique seront soumis, pour avis, au Concédant, préalablement à tout dépôt officiel auprès des services de l'Etat.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les meilleurs délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

ARTICLE 10. MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR DANS LE CADRE DU DROIT DE DELAISSEMENT

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du Concessionnaire, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et l'Autorité concédante, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de l'Autorité concédante les immeubles acquis par ce dernier dans le cadre du droit de délaissement, au prix d'achat majoré des frais exposés.

Dans l'hypothèse où le coût lié à l'acquisition des terrains emporterait une augmentation du bilan prévisionnel qui ne permettrait plus l'équilibre financier de l'Opération les conditions économiques et financières du bilan prévisionnel pourront faire l'objet d'un réexamen dans les conditions définies à l'article 39.

ARTICLE 11. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS

De façon générale et conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur établit chaque année un tableau des acquisitions et cessions réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au Concédant et des conditions dans lesquelles celles-ci ont été accomplies.

Un état foncier est mis à jour par le Concessionnaire au fur et à mesure de la réalisation de l'Opération afin que le Concessionnaire puisse d'une part, rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part, être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'Opération lors de la liquidation de celle-ci.

De façon générale, le Concessionnaire informe systématiquement l'Autorité concédante des négociations foncières en cours, des acquisitions et prises à bail projetées et réalisées et des conditions dans lesquelles elles ont été effectuées dans le cadre du Comité de pilotage. Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du Concédant.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

En cas d'acquisition de terrains situés en dehors du périmètre de l'Opération mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel du Concédant.

ARTICLE 12. ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Jusqu'à la remise des ouvrages, dans les conditions prévues au Titre IV, le Concessionnaire a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens et de les maintenir en parfait état. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'Opération.

L'Aménageur devra assurer l'entretien et la surveillance du site. Il souscrira à ce titre une police d'assurance pour les dommages qui peuvent lui être causés.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

TITRE III. RESPONSABILITE – ASSURANCES – CESSION

ARTICLE 13. ASSURANCES

L'Aménageur devra souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance garantissant l'ensemble de ses responsabilités professionnelles, conformément aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur.

Il sera prévu dans le ou les contrats d'assurances souscrits par le Concessionnaire que :

- Les compagnies d'assurances ont communication des termes spécifiques de la présente Concession afin de rédiger en conséquence leurs garanties.
- Le Concessionnaire et ses assureurs renoncent à tout recours contre l'Autorité concédante et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.
- Les compagnies ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article L. 113-3 du Code des assurances, pour retard de paiement des primes de la part du Concessionnaire, que trente (30) jours après la notification à l'Autorité concédante de ce défaut de paiement. L'Autorité concédante aura la faculté de se substituer au Concessionnaire défaillant pour effectuer ce paiement sans préjudice de son recours contre le Concessionnaire.

Les contrats d'assurances, avenants et conditions particulières souscrits par le Concessionnaire sont communiqués à l'Autorité concédante. Le Concessionnaire lui adresse à cet effet, dans un délai d'un (1) mois à compter de leur signature, chaque police et/ou avenant signé par les deux Parties.

Cette transmission porte également sur les montants de garantie par nature de risques. Par la suite, le Concessionnaire transmet annuellement à l'Autorité concédante, à la date d'anniversaire du Contrat de Concession, les attestations d'assurances correspondantes aux polices d'assurance mentionnées ci-dessus.

Les attestations devront faire apparaître a minima les informations suivantes :

- le nom de la compagnie d'assurance,
- les activités garanties,
- les risques garantis,
- le montant de chaque garantie,
- les montants des franchises et des plafonds des garanties,
- les principales exclusions,
- la période de validité.

En l'absence de transmission de ses attestations d'assurance, l'Autorité concédante pourra infliger des pénalités au Concessionnaire dans les conditions prévues à l'ARTICLE 17, voire prononcer la déchéance de la Concession dans les conditions prévues à l'ARTICLE 42.1 si l'Autorité concédante constate l'incapacité du Concessionnaire à fournir ces attestations.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

L'Autorité concédante peut en outre, à toute époque, exiger du Concessionnaire la justification du paiement régulier des primes d'assurances. Toutefois, cette communication n'engage en rien la responsabilité de l'Autorité concédante pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avéreraient insuffisants.

ARTICLE 14. FORCE MAJEURE

Aucune Partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou avoir accompli avec retard une obligation au titre du présent Contrat dès lors qu'un tel manquement ou retard résulte directement d'un évènement présentant les caractéristiques de la Force Majeure, telle que définie par l'article 1218 du Code civil et la jurisprudence administrative.

Lorsque l'une des Parties invoque la survenance d'un Cas de Force Majeure, elle le notifie par tous moyens et dans le plus bref délai à l'autre Partie.

En cas de survenance d'un Cas de Force Majeure, chacune des Parties devra prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses propres obligations.

La Partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un Cas de Force Majeure ne peut l'invoquer que dans la mesure des effets que l'évènement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

La grève du personnel du Concessionnaire n'est pas assimilable à un Cas de force majeure.

ARTICLE 15. CESSION DU CONTRAT

En aucun cas l'Aménageur ne peut céder, même partiellement, le Contrat, ni confier sous quelque forme que ce soit son exécution globale à un tiers, sans avoir préalablement obtenu l'accord exprès du Concédant sous la forme d'une décision de son assemblée délibérante et sous réserve que la cession s'inscrive dans une des hypothèses prévues aux articles R. 3135-1 du Code de la commande publique encadrant la modification des contrats de Concession.

Le cas échéant, la cession du Contrat sera entérinée par la conclusion d'un avenant, dans les conditions définies à l'article R. 3135-6 du Code de la commande publique. Le cessionnaire éventuel reprendra à sa charge la totalité des obligations de l'Aménageur telles que résultant de la présente Concession d'aménagement.

Faute d'accord exprès du Concédant, l'Aménageur restera lié par l'ensemble des termes du Contrat.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ARTICLE 16. INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire suit jusqu'à leur terme les contentieux liés à l'Opération objet du présent Contrat.

Toute indemnité due à des tiers découlant de l'exécution de la Concession d'aménagement est prise en compte dans le bilan de l'Opération. Après l'expiration de la Concession d'aménagement, le Concédant a seul qualité pour agir, tant en demande qu'en défense, devant toutes les juridictions civiles et administratives, au titre des contentieux liés à l'Opération d'aménagement concédée, sans préjudice de sa faculté à mettre en cause la responsabilité de l'Aménageur pour les dommages qui auraient été causés par ce dernier dans le cadre de l'exercice de sa mission.

Toutefois, dans le cas d'une faute ou négligence du Concessionnaire, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, les indemnités en cause ne pourront pas être considérées comme constituant des dépenses utiles pour l'Opération d'aménagement concédée et seront à la charge définitive du Concessionnaire.

Après remise des ouvrages, le Concessionnaire apportera au Concédant son assistance technique si le litige porte sur des terrains acquis par le Concessionnaire ou sur des travaux dont le Concessionnaire assurait la maîtrise d'ouvrage en vertu de la présente Concession.

ARTICLE 17. PENALITES

Le Concessionnaire s'engage à avertir le Concédant de tout retard dans l'exécution des missions à sa charge, de tout empêchement ou de toute impossibilité de respecter le planning de l'Opération ou les délais de fourniture des documents requis en vertu des présentes.

En cas de non-respect par le Concessionnaire, des obligations listées ci-après, le Concédant se réserve la possibilité d'appliquer des pénalités au Concessionnaire, sans préjudice de toute possibilité de résiliation de la Concession notamment en cas de manquement grave ou répété à ses obligations :

Non-respect des délais de communication des documents dont la transmission est prévue au Contrat (notamment le compte rendu annuel, études ou documents devant être transmis à la collectivité, documents comptables, financiers, techniques, DOE/DIUO, attestations d'assurance…)	200 €/jour calendaire de retard après mise en demeure préalable par le Concédant restée sans réponse dans un délai de quinze (15) jours ouvrés
Non-respect du contenu des documents communiqués à l'Autorité concédante (caractère incomplet, erroné …)	200 €/jour calendaire de retard à compter de l'expiration du délai fixé par la mise en demeure de remédier au manquement constaté

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

Communication de documents confidentiels à des tiers au titre du Contrat	Pénalité forfaitaire de 500 € par constat
Défaut de transmission et de contrôle de la mise en application du cahier des charges de cession de terrains	Pénalité forfaitaire de 2 000 € par constat
Défaut de participation à une réunion de suivi de l'Opération organisée par la Collectivité et pour laquelle l'Aménageur a été invité au minimum dix (10) jours calendaires à l'avance	Pénalité forfaitaire de 300 € par constat
Défaut de demande d'accord de la Collectivité pour une action dont le présent Contrat stipule clairement l'obligation d'accord de la Collectivité	Pénalité forfaitaire de 2000 € par constat
En cas de retard fautif de l'Aménageur au titre de ses missions figurant au planning prévisionnel annexé au Contrat de Concession et ajusté le cas échéant annuellement à l'occasion de chaque CRAC	200 €/jour calendaire de retard par rapport au planning prévisionnel après mise en demeure préalable par le Concédant restée sans réponse dans un délai de quinze (15) jours ouvrés

Ces pénalités viennent le cas échéant en déduction des sommes dues au Concessionnaire. Elles ne sont pas plafonnées.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

TITRE IV. REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 18. PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Dans le respect du cadre législatif et règlementaire en vigueur le Concessionnaire est chargé :

- De réaliser ou faire réaliser les études nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération ;

- D'élaborer le dossier de réalisation de la ZAC qui devra être validé par les organes de pilotage de la Concession avant d'être approuvé par l'assemblée délibérante du Concédant ;

- Si nécessaire, de réaliser les études et dossiers nécessaires à la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation de l'Opération ou de tenir compte des évolutions du projet, dans un contexte où la commune de SIERENTZ actuellement engagée dans la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) qu'il est envisagé d'arrêter à l'horizon fin 2024 ;

- De prendre en compte l'archéologie préventive et réaliser les fouilles archéologiques prescrites ;

  Par arrêté préfectoral SRA n°2023/A300 du 4 octobre 2023 l'Autorité concédante s'est vue prescrire la réalisation d'une fouille archéologique préventive au droit de terrains situés dans le périmètre de la ZAC, sur une surface de 15,58 hectares. Il incombera à l'Aménageur de réaliser les opérations prescrites par l'autorité administrative compétente à ses frais et sous sa responsabilité. Les coûts afférents seront inscrits au bilan de la Concession d'aménagement.

  L'arrêté de prescription de fouille archéologique préventive ainsi que le courrier de notification afférent, qui fixent le périmètre de fouille et les modalités de réalisation de la fouille, sont joints en **ANNEXE 4.**

- De conduire le cas échéant la dépollution et la remise en état des sols et toute intervention concourant à la constructibilité des sols.

  Dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC l'Autorité concédante a mandaté un bureau d'études spécialisé pour la réalisation d'investigations sur le milieu sol sur l'emprise d'une ancienne décharge supposée, localisée en partie dans le périmètre de la ZAC. Les investigations réalisées ont permis l'identification d'un risque de pollution faible à modéré. L'étude de sites et sols pollués (mission A200) est jointe en **ANNEXE 6**.

  Dans l'hypothèse où une pollution serait découverte par l'Aménageur en cours d'exécution de la Concession il devra prendre toutes les mesures s'imposant et réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à la dépollution et la remise en état

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

des sols permettant de mener à bien l'Opération concédée ;

- De préparer et solliciter toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires pour la réalisation de l'Opération (permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable…) ;

- D'élaborer et déposer les dossiers administratifs nécessaires à l'Opération, et de manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération ;

- De procéder à une veille juridique et intégrer les éventuelles évolutions qui concerneraient l'Opération ;

ARTICLE 19. MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

Le Concessionnaire peut, en cours d'Opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers justificatifs et prévisionnels correspondants.

Toute modification substantielle devra être soumise pour approbation formelle au Concédant, après validation du Comité de Pilotage. Dans ce cas, le Concessionnaire sera chargé de préparer le rapport et toutes les annexes nécessaires à une présentation aux instances du Concédant dans les délais fixés en concertation avec ce dernier.

Ces modifications, qui ne pourront conduire à un bouleversement de l'équilibre initial du Contrat de Concession, donneront lieu à la conclusion d'un avenant à la présente Concession.

ARTICLE 20. PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE)

Le Concessionnaire devra désigner une équipe de maîtrise d'œuvre et démarrer les études de conception (AVP, PRO) des VRD et des espaces publics, dans un délai maximum de 6 mois à compter de la notification de la présente Concession.

L'AVP et le PRO devront être établis et être soumis pour approbation à l'Autorité concédante. L'Autorité concédante dispose de deux (2) mois pour valider ces études.

Au préalable, le Concessionnaire devra organiser toutes les réunions utiles avec les différents services de l'Autorité concédante afin de recueillir leur avis et réaliser toutes les mises au point nécessaires avec le Comité de pilotage en vue d'arriver à une validation de l'AVP et du PRO.

Chacun de ces avant-projets et projets d'exécution est présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant, que le Concessionnaire s'engage à respecter.

Les projets d'exécution devront impérativement être conformes aux avant-projets. Aucune modification ne peut être apportée aux documents sans l'accord préalable de l'Autorité

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

concédante.

Dans le cadre de l'élaboration du DCE, tout changement substantiel par rapport au PRO devra faire l'objet de nouvelles validations par l'Autorité concédante. En tout état de cause, avant publication du marché, le DCE sera envoyé au Concédant pour validation. L'Autorité concédante dispose d'un (1) mois pour valider le DCE.

ARTICLE 21. MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Conformément à l'article R. 300-12 du Code de l'urbanisme les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre ou de travaux que le Concessionnaire passe pour l'exécution de la Concession sont conclus selon une procédure dont il détermine les modalités en fonction de la nature et des caractéristiques du besoin à satisfaire, du nombre ou de la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi que des circonstances de l'achat.

Le Concessionnaire s'engage dans ce cadre à informer l'Autorité concédante des principales modalités de passation qu'il entend retenir en amont de la conclusion des contrats nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération concédée, lesquelles devront s'inscrire en cohérence avec la politique d'achat établie par l'Autorité concédante (transparence des procédures, insertion sociale, clauses environnementales, charte d'engagement pour la transition écologique de Saint Louis Agglomération…). A cet effet, le Concessionnaire pourra notamment engager toutes discussions utiles avec le Comité de pilotage dédié au suivi partenarial de la Concession prévu à l'article 3 du présent Contrat.

Le Concessionnaire informera le Concédant dans un délai de trente (30) jours à compter de la conclusion des Contrats, du nom du titulaire ainsi que du montant du Contrat.

Dans l'hypothèse où le Concessionnaire serait qualifiable d'acheteur public au sens de l'article L. 1211-1 du Code de la commande publique, il devra respecter les règles de publicité et de mise en concurrence prévues par le Code de la commande publique pour l'ensemble des contrats de la commande publique qu'il sera amené à conclure en vue de la réalisation de l'Opération d'aménagement.

Lors de la passation des marchés de travaux qu'il sera amené à conclure avec des entreprises en vue de la réalisation des ouvrages objet du présent Contrat, le Concessionnaire s'engage à prévoir la possibilité pour l'Autorité concédante ou toute autre personne à laquelle l'ouvrage a vocation à être remis, de rechercher la responsabilité contractuelle des entreprises, notamment au titre des sommes correspondant aux réserves non levées au moment de la réception, et ce, même si le décompte financier définitif du marché est déjà intervenu.

De même, le Concessionnaire s'engage à prévoir dans les marchés de travaux la possibilité pour l'Aménageur ou, une fois l'ouvrage remis, la personne publique gestionnaire, d'appeler en garantie les entreprises au titre des actions susceptibles d'être intentées à leur encontre par des tiers, et ce, même si les dommages à réparer venaient à se révéler postérieurement à la réception de l'ouvrage. Le Concessionnaire devra également faire mention de cette faculté au sein des procès-verbaux de réception établis en exécution de ces marchés.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ARTICLE 22. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

L'Aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement de l'ensemble des travaux et équipements prévus dans le périmètre de la ZAC décrits dans le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC figurant au sein du dossier de création joint en **ANNEXE 2** puis approuvé dans le dossier de réalisation élaboré par l'Aménageur.

Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux réalisés à ce titre.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité de Concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Le planning prévisionnel de l'Opération est produit en **ANNEXE 5.**

Ces ouvrages sont destinés à être remis au Concédant, aux personnes publiques tierces, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux Concessionnaires de service public auxquels ils reviennent, conformément aux dispositions prévues dans le dossier de réalisation et le programme des équipements publics approuvés. Par ailleurs, il doit assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge, le cas échéant, des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

Le Concessionnaire assure le suivi et la direction générale des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure, à ce titre, une mission de coordination administrative générale dont il assure seul la responsabilité en tant que maître d'ouvrage.

Le Concédant pourra avoir communication de l'ensemble des pièces contractuelles et documents portant sur la réalisation des travaux objet de l'Opération d'aménagement et est autorisé à suivre les chantiers, à y accéder à tout moment et à assister aux réunions de chantier. Toutefois, l'Autorité concédante ne pourra présenter ses observations qu'au Concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

ARTICLE 23. ACHEVEMENT DES OUVRAGES

Les équipements publics réalisés par l'Aménageur en application du Contrat et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant ou d'autres collectivités publiques, et notamment les voiries, espaces libres, réseaux et équipements publics, constituent des biens de retour qui appartiennent au Concédant ou aux autres collectivités publiques ayant vocation à en assurer la gestion et leur reviennent gratuitement et de plein droit dès leur achèvement.

L'achèvement au sens du présent article est réputé accompli au plus tard :

- Pour les voies et espaces libres, dès qu'ils sont en mesure d'être ouverts au public, après la levée des éventuelles réserves et la remise des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) et des Dossiers d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (DIUO) dans un délai maximum de 3 mois suivant la remise des ouvrages.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

- Pour les réseaux et superstructures publics, dès qu'ils sont en mesure d'être mis en exploitation après que le Concessionnaire a procédé à leur réception, après la levée des éventuelles réserves et la remise des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) et des Dossiers d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (DIUO).

ARTICLE 24. RECEPTION DES OUVRAGES

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le Concessionnaire à laquelle assiste le Concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

L'Aménageur notifiera au moins quinze (15) jours à l'avance au Concédant, autres collectivités publiques ou concessionnaires de réseaux une invitation à participer aux opérations de réception de chantier et à constater la réalisation desdits équipements.

Le Concédant, représenté par ses services, son Président ou toute personne déléguée par ce dernier, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis, présentent dans le cadre des opérations de réception, leurs observations, réserves directement au Concessionnaire, celui-ci devant mettre en œuvre tous moyens nécessaires à leur donner satisfaction.

ARTICLE 25. RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

La remise des ouvrages est conditionnée par la remise, par le Concessionnaire au Concédant ou aux autres collectivités publiques de la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et particulièrement le Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (DIUO). Ces documents leur seront remis en version informatique et en version papier (un seul exemplaire papier).

A l'achèvement de ces ouvrages et après réception définitive des travaux, le Concessionnaire procède aux opérations de remise desdits ouvrages auprès des gestionnaires concernés. La remise des ouvrages, et le constat de l'achèvement de ces derniers, ne pourront intervenir qu'après la levée des réserves.

L'Aménageur invitera le Concédant ou les autres collectivités publiques aux opérations de remise de l'ouvrage. Les Concessionnaires de réseaux seront également invités aux opérations de remise.

Les personnes publiques ou concessionnaires concernés ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage conforme à sa destination mais peuvent, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. Il sera établi un procès-verbal contradictoire de remise. Celui-ci contient, le cas échéant, les réserves formulées et le délai imparti au Concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves.

Les personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

de l'ouvrage dès la remise d'ouvrage effectuée. Elles en assurent notamment la garde et l'entretien. Elles sont dès lors les seules qualifiées pour engager toute action en responsabilité dirigées contre les constructeurs intervenus dans le cadre de la construction de l'ouvrage leur ayant été remis.

Par ailleurs, la remise des ouvrages opère de plein droit le transfert des garanties légales afférentes aux ouvrages à l'expiration de la garantie de parfait achèvement. A compter de cette date, le Concédant, ou tout autre collectivité publique, se trouve subrogé dans les droits et actions du Concessionnaire liés à l'exercice des garanties légales notamment la garantie décennale. Jusqu'à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, le Concessionnaire demeure seul habilité à exercer les actions et recours en garantie de parfait achèvement auprès des constructeurs concernés.

ARTICLE 26. TRANSFERT DE PROPRIETE

Une fois le procès-verbal de réception établi et lorsque les réserves sont intégralement levées, l'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des autres personnes publiques auprès desquelles la remise d'ouvrage a été faite, dans un délai de six (6) mois, un acte authentique constatant le transfert de propriété au Concédant des différents équipements publics réalisés, et notamment des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers, parkings…

Le classement des voies à l'intérieur de la zone est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

TITRE V. COMMERCIALISATION

ARTICLE 27. DISPOSITIONS GENERALES

De manière générale, le Concessionnaire est tenu de prendre tous moyens propres à assurer une commercialisation optimale des terrains aménagés. Il est chargé des relations avec les acquéreurs potentiels de lots de terrains et d'immeubles bâtis.

L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec le Concédant et après validation du Comité de pilotage. Plus particulièrement, toute expression à l'usage du public (plaquette, affiches, annonces…) devra faire l'objet d'un accord préalable de la part du Concédant.

Le Concessionnaire est chargé en tant que de besoin d'organiser toute structure d'accueil et de conseil aux acquéreurs ou locataires potentiels.

ARTICLE 28. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des futurs utilisateurs, des destinataires, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec le Concédant sur les modalités de ces opérations et en vue de la réalisation du programme global prévisionnel des constructions.

Les cessions, baux ou concessions d'usage de terrains à ces opérateurs se feront conformément aux engagements de l'Aménageur en vertu du présent Contrat. Toutes les cessions, concessions d'usage, locations nécessiteront un accord écrit du Concédant dans les conditions prévues au présent article.

Le Concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs de lots potentiels. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation en Comité de Pilotage, leur traitement et leur suivi, met en relation les pétitionnaires avec l'architecte-urbaniste de l'Opération et suit avec lui la conformité des dossiers de permis de construire et des constructions réalisées.

Compte tenu de l'ambition de l'Autorité concédante de haute qualité environnementale, paysagère, architecturale, énergétique de l'Opération les projets des acquéreurs de lots potentiels seront évalués et notés au regard des cinq familles de critères suivantes :

- La perméabilité des espaces non-bâtis ;
- Le maintien et le développement de la biodiversité ;
- La performance énergétique du bâti et les économies en besoins énergétiques ;
- La qualité architecturale et l'insertion paysagère ;
- Le confort d'usage la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE).

La trame de la grille d'évaluation de la qualité environnementale, paysagère, architecturale et

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

énergétique des projets est jointe en **ANNEXE 8.**

L'architecte-urbaniste désigné par le Concessionnaire tient à jour un plan masse de l'Opération. Lors de chaque cession, le Concessionnaire fournit au Concédant les documents de suivi élaborés par l'architecte-urbaniste et notamment le plan masse à jour.

Le Concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés pendant l'exercice écoulé dans les conditions décrites à l'ARTICLE 37 de la présente Concession.

ARTICLE 29. CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

L'Aménageur rédigera dans la première année après signature du Contrat un projet de cahier des charges de cession des terrains type qui sera soumis au Concédant pour approbation conformément à l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme. Les modalités de cession, de location ou de Concession d'usage des terrains sont définies par ce cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession de terrains comporte en annexe le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et de la zone. Il sera préparé par le Concessionnaire et l'architecte-urbaniste de la ZAC, validé par le Comité de pilotage puis soumis pour approbation à l'assemblée délibérante de l'Autorité concédante préalablement à la première cession de lot.

Ce cahier des charges devra notamment déterminer :

- le but de la cession ou de la concession, les conditions dans lesquelles elle est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ;

- les droits et obligations du Concessionnaire et des bénéficiaires de la cession ou de la concession pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, environnementales, urbanistiques et architecturales, et les servitudes administratives imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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

- le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le Concessionnaire. Il

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

détermine, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges deviendra caduc à la date de suppression de la zone conformément à l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 30. CAHIER DE PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Le Concessionnaire élaborera le cahier des charges des prescriptions techniques, architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales qui s'imposera à toute construction pour la durée de la réalisation de l'Opération. Le projet de CPAUPE est joint en **ANNEXE 9**.

Ce document synthétisera l'ensemble des recommandations et prescriptions issues des enjeux urbains, architecturaux, sociaux, paysagers et environnementaux définies par les différents acteurs du projet. L'objectif premier de ce document est d'assurer une cohérence entre le projet urbain public et les projets privés, au regard des différentes thématiques couvertes.

Ces prescriptions refléteront les ambitions qualitatives de l'Opération, notamment sur les questions énergétiques et environnementales, elles définiront les droits et obligations du Concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments.

ARTICLE 31. SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la Concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus ou construits, pourront faire l'objet d'une reprise par l'Autorité concédante.

Le droit de reprise constitue une simple faculté pour le Concédant et non un droit pour l'Aménageur dont il pourrait demander automatiquement la mise en œuvre suite à l'expiration de la Concession d'aménagement.

Le cas échéant, le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'identifiée par le service des Domaines, plafonnée au prix de revient tel qu'il apparaît au dernier compte rendu annuel approuvé par la Collectivité.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

TITRE VI. GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 32. DISPOSITIONS GENERALES

L'Aménageur, en sa qualité de maître d'ouvrage, assure le financement de l'Opération et contracte tous les emprunts et avances nécessaires au financement de l'Opération.

Le financement de l'Opération est notamment assuré par :

- Le produit des cessions, des concessions d'usage ou de locations de terrains ou d'immeubles bâtis ;
- La participation versée par l'Autorité concédante ;
- Les subventions publiques mobilisables ;
- Les produits financiers ;

D'autres sources de financement pourront être mises en place par le Concessionnaire. Le financement de l'Opération est assuré selon l'équilibre financier présenté dans le bilan prévisionnel joint en **ANNEXE 3.**

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'Opération concédée, avec transfert de risques au Concessionnaire (coût du foncier, études, travaux, de commercialisation, honoraires, frais divers, impôts et taxes…) sont couvertes par les produits de l'Opération.

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 les produits financiers au taux réel des placements pratiqués sur l'exercice.

Le Concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

ARTICLE 33. SUBVENTIONS DE TIERS

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'Opération objet du présent Contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme public ou privé.

Le Concessionnaire est notamment habilité par le Concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la présente Concession d'aménagement.

Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au Concessionnaire.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par le Concédant, le Concessionnaire en fera le compte-rendu annuel.

ARTICLE 34. PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION

Conformément au bilan financier prévisionnel de l'Opération joint en **ANNEXE 3**, il n'est pas prévu de participation du Concédant.

La modification à la hausse de la participation financière du Concédant ne pourra être envisagée qu'en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'Opération et dans le respect des articles R. 3135-1 à R. 3135-9 du Code de la commande publique et dans les conditions prévues à l'article 39 du Contrat.

Toute modification du montant de la participation du Concédant ou de ses modalités de versement devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 35. MISE EN ŒUVRE DES PARTICIPATIONS ARTICLE L. 311-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le Concessionnaire recevra des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, les participations prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre le Concédant, le Concessionnaire et le constructeur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC concernée et sera intégré au bilan d'Opération.

S'il y a lieu d'établir des conventions de participation, conformément au dernier alinéa de l'article L. 311- 4 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur, ce dernier établira et négociera pour le compte de la Collectivité ces Conventions de participation.

Elles seront préparées par le Concessionnaire et soumises à l'approbation du Concédant.

Il sera prévu dans les Conventions de participation que le versement de chaque participation sera fait directement par le constructeur à l'Aménageur Concessionnaire, lequel devra immédiatement en informer le Concédant.

ARTICLE 36. EMPRUNTS ET AVANCES

Le Concessionnaire contracte tous les emprunts et avances nécessaires au financement de

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

l'Opération, au meilleur taux possible.

Il ne sera pas sollicité auprès de l'Autorité concédante d'avances remboursables pour la réalisation de l'Opération.

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie du Concessionnaire, l'Autorité concédante peut décider d'accorder sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'Opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par l'article L. 1523-1 du Code général des collectivités territoriales.

La réunion des conditions posées par l'article L. 1523-1 du Code général des collectivités territoriales n'implique cependant aucune obligation pour l'Autorité concédante d'accorder sa garantie d'emprunt au Concessionnaire, l'octroi de la garantie étant conditionné à l'approbation formelle de son assemblée délibérante.

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

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

ARTICLE 37. COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'Article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'Opération objet de la présente Concession.

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'Opération, qui ont vocation à être transmis au Concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'Opération et dans les conditions prévues aux articles précédents, au plus tard le 15 mai de chaque année, l'Aménageur devra fournir un compte rendu technique et financier retraçant l'évolution de l'Opération jusqu'au 31 décembre de l'année précédente et comportant notamment :

- Le bilan financier prévisionnel actualisé des activités objet de la Concession d'aménagement, faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.

  Ce bilan prévisionnel annuel comporte notamment :

  - En dépenses, le coût d'acquisition et de remise en état des terrains et infrastructures, le coût des travaux à la charge de l'Aménageur, les frais d'études

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

et honoraires, les éventuelles indemnités aux tiers, les frais financiers et la rémunération de l'Aménageur ;

- En recettes, le prix des cessions, les loyers des concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les participations publiques et subventions ;

Il devra faire apparaître les quantités physiques (m² acquis, m² cédés, ml ou m² d'espaces ou d'équipements publics…) et les ratios sous-tendant tant les réalisations de l'année écoulée que les prévisions pour les années à venir. Il devra en outre mettre en exergue et expliquer les écarts constatés sur l'année écoulée par rapport aux prévisions du compte rendu de l'année précédente.

- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'Opération, le montant des emprunts et éventuelles avances de trésorerie (annuités à rembourser ou encaissements), les excédents ou déficits de trésorerie ;

- Un état parcellaire et un état détaillé des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, ainsi qu'un programme prévisionnel des acquisitions et cessions à venir (en détaillant pour chaque parcelle / lot les surfaces et les prix afférents) ;

- Un compte rendu technique comprenant notamment les plans de détail et d'exécution de tous les travaux réalisés, la synthèse des contrôles techniques effectués (y compris les dysfonctionnements constatés), et le plan de récolement de tous les réseaux et les fiches d'ouvrage ;

- Une note de synthèse sur l'état d'avancement de l'Opération, notamment en matière d'acquisitions, de travaux, de commercialisation, de communication et concertation et d'adéquation du projet au regard des principes fixés en application du présent Contrat ;

Le Concédant peut contrôler librement les renseignements fournis. Ses agents mandatés peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leurs vérifications.

Chaque année, le Concédant devra se prononcer par délibération de l'assemblée délibérante sur le compte rendu technique et financier. A l'occasion de cet examen, le Concédant peut discuter d'une modification du programme ou de son calendrier de réalisation, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ARTICLE 38. REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de la Concession mais seulement à les imputer forfaitairement, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires sont dites « honoraires de gestion » et sont destinées au financement notamment de ses coûts de personnels et de structure.

Ils sont indiqués de manière forfaitaire et détaillée au titre de chaque étape de réalisation du projet au sein du bilan prévisionnel annexé au contrat, au même titre que les autres charges du concessionnaire.

La rémunération de l'Aménageur est approuvée par l'Autorité concédante chaque année, lors de la présentation du CRAC, au vu des éléments justificatifs présentés par l'Aménageur.

ARTICLE 39. CLAUSE DE REEXAMEN

Le Contrat de Concession ne peut être modifié que dans le respect des articles L. 3135-1 à L. 3135-2 et R. 3135-1 à R. 3135-10 du Code de la commande publique.

Les Parties pourront examiner les conditions de réalisation du présent Contrat afin d'adapter le programme de l'Opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'Opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte rendu annuel présenté à l'Autorité concédante.

Pour tenir compte de l'évolution des conditions juridiques, économiques et techniques d'exécution du Contrat, ainsi que des événements extérieurs à l'Opération concédée mais de nature à en modifier les conditions de réalisation ou de financement, les Parties conviennent qu'il peut y avoir réexamen des termes du Contrat dans les cas listés ci-après, cette liste étant limitative :

- En cas de sujétions techniques imprévues entraînant un surcoût conséquent par rapport à ce qui est déjà provisionné dans le bilan financier et de nature à remettre en cause l'équilibre financier de la Concession ou à contrarier les délais de réalisation de l'Opération d'aménagement et notamment :
    - découverte de contraintes liées à la nature du sol ou du sous-sol, ou à la situation géotechnique,
    - prescriptions au titre de la loi sur l'eau affectant substantiellement la consistance du projet du concessionnaire,
    - découverte de réseaux ou d'ouvrages enterrés dans le sol nécessitant la

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

mise en œuvre de travaux spécifiques ou d'un traitement particulier.

- En cas de modification des conditions légales ou réglementaires produisant ses effets pendant la durée du Contrat et conduisant à une modification substantielle de l'économie générale de celui-ci ;
- En cas d'évènement de Force Majeure ou de sujétions techniques imprévues conduisant à une modification substantielle de l'économie générale du Contrat ou sur le programme prévisionnel des équipements publics ;
- 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 du Contrat ;
- Si le périmètre de l'Opération est modifié par l'Autorité concédante de façon à remettre en cause l'équilibre financier du Contrat ;
- En cas de substitution de l'Aménageur par un nouveau Concessionnaire et la cession du Contrat à ce dernier, après autorisation de la collectivité ;
- En cas de découverte de pollution remettant en cause les conditions économiques et techniques de mise en œuvre de l'Opération ;
- Si le coût financier pour le concessionnaire destiné aux fouilles archéologique est supérieur à un montant de 2,7 millions HT ;
- Si le prix d'acquisition des terrains concernés par le droit de préemption ou la procédure d'expropriation représente un coût emportant une augmentation du bilan prévisionnel ne permettant plus l'équilibre financier de l'Opération ;
- En cas d'évolution du document d'urbanisme ou du plan de prévention des risques applicable postérieurement à la signature de la présente Concession et remettant substantiellement en cause les conditions économiques de mise en œuvre de l'Opération d'aménagement voire la rendant impossible ;
- En cas de décision de refus, de retrait ou recours contentieux contre les différents actes relatifs à la présente Opération d'aménagement, y compris ceux relatifs au droit du sol (permis de construire et autres autorisations), ainsi que contre les actes relatifs aux procédures de préemption et d'expropriation, ayant un impact substantiel sur le programme prévisionnel et/ou les délais de réalisation de l'Opération ;
- En cas de non-obtention des subventions définies à l'article 33, pour le montant prévu au bilan financier, pour des raisons non imputables au Concessionnaire, remettant en cause l'équilibre financier de l'Opération.

L'initiative de la demande de réexamen appartient aux Parties. La procédure de réexamen

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

n’interrompt en aucun cas l’exécution de la Concession d’aménagement et il est entendu que la clause de rencontre n’implique pas un réexamen de plein droit du Contrat.

Toute révision devra être précédée de la production par le Concessionnaire des justificatifs nécessaires. La révision contractuelle doit en toute hypothèse intervenir par voie d’avenant qui suppose nécessairement l’accord des deux parties.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

TITRE VII. DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 40. DISPOSITIONS GENERALES

La Concession prend fin :

- A l'expiration de la durée Conventionnelle telle que prévue à l'ARTICLE 4.
- En application d'une sanction résolutoire dans les cas visés à l'ARTICLE 42.
- Par décision unilatérale de l'Autorité concédante pour un motif d'intérêt général conformément à l'ARTICLE 43.

ARTICLE 41. EXPIRATION DE LA CONCESSION PAR L'ARRIVEE DU TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la Concession d'aménagement, telle que définie à L'ARTICLE 4, le Concessionnaire demandera au Concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire dans le délai de six (6) mois à compter de l'expiration de la Concession et approuvé par le Concédant selon les mêmes modalités que les comptes rendus annuels.

ARTICLE 42. SANCTIONS RESOLUTOIRES

42.1 DECHEANCE

L'Autorité concédante peut de plein droit, mettre fin au présent Contrat en cas de manquement grave du Concessionnaire aux obligations mises à sa charge, sans préjudice des droits que l'Autorité concédante pourrait faire valoir par ailleurs.

La déchéance pourra notamment être prononcée dans les hypothèses suivantes :

- En cas de cession ou de toute autre opération assimilée à une cession du bénéfice de la Concession sans l'autorisation de l'Autorité concédante ;
- En cas de fraude ou de malversation de la part du Concessionnaire ;
- En cas de dissimulation ou de falsification d'informations devant être communiquées à l'Autorité concédante, en application des présentes ;
- Dans le cas où le Concessionnaire se trouverait dans l'incapacité de fournir les attestations d'assurances prévues à L'ARTICLE 13.
- En cas de retard ou interruption durable ou de manière répétée de l'exécution des

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

travaux d'aménagement au risque de compromettre les objectifs et les conditions de réalisation de l'Opération ;

- En cas de manquement, de manière particulièrement grave ou répétée, aux obligations contractuelles, notamment aux obligations relatives à la concertation avec le Concédant, à l'exercice des prérogatives foncières, à la réalisation des travaux, aux conditions de cessions des terrains, au rendu des comptes rendus annuels ;

Cette résiliation doit être précédée d'une mise en demeure visant expressément l'application du présent article et caractérisant précisément le ou les manquements allégués, restée infructueuse en tout ou partie pendant un délai de deux (2) mois ou en cas d'urgence pendant un délai de quinze (15) jours.

La déchéance prend alors effet à compter du jour de sa notification par l'Autorité concédante au Concessionnaire, à moins que la décision de résiliation ne fixe une date différente. Les suites de la déchéance et notamment les surcoûts d'exploitation engendrés par ladite déchéance seront mises à la charge du Concessionnaire. En cas de résiliation en vertu du présent article, le Concessionnaire sera redevable envers l'Autorité concédante d'une indemnité couvrant l'intégralité du préjudice né des fautes qui lui sont imputables.

La déchéance est prononcée sans indemnisation du Concessionnaire.

42.2 REDRESSEMENT ET LIQUIDATION DU CONCESSIONNAIRE

En cas de dissolution du Concessionnaire, l'Autorité concédante peut prononcer la résiliation de plein droit de la Concession, dès la date de publication de la dissolution au Registre du Commerce et des Sociétés, sans attendre que les procédures engagées aient abouti.

En cas de redressement judiciaire du Concessionnaire, l'Autorité concédante peut prononcer la résiliation de plein droit de la Concession, si après une mise en demeure de l'administrateur judiciaire dans les conditions prévues à l'article L. 622-13 du Code de commerce, soit ce dernier indique ne pas reprendre les obligations du Concessionnaire, soit le Concessionnaire n'apporte aucune réponse à cette mise en demeure dans un délai d'un (1) mois à compter de sa notification.

En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale, la résiliation intervient automatiquement de plein droit suivant le jugement correspondant ou la décision de son assemblée générale.

Les conditions d'indemnisation, par le Concédant, de la partie non amortie des biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et affectés au patrimoine de l'Opération, sur lesquels elle exerce son droit de retour ou de reprise, sont définies à l'ARTICLE 44.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ARTICLE 43. RESILIATION SUR DECISION UNILATERALE DU CONCEDANT

43.1 RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

L'Autorité concédante peut résilier la présente Concession pour motif d'intérêt général à tout moment au cours de son exécution.

La Concession pourra notamment être résiliée sur ce fondement dans l'hypothèse où l'Opération ne pourrait pas être mise en œuvre à cause d'évènements extérieurs à la personne publique et au Concessionnaire, ne présentant pas les caractéristiques de la force majeure, ou d'opposition de la part de personnes publiques tierces de nature à rendre le projet irréalisable sur les plans technique, juridique ou financier.

Elle en informe le Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Le présent Contrat prend fin six (6) mois à compter de la notification de la décision de résiliation dûment motivée.

Le Concédant remboursera au Concessionnaire le montant des dépenses constatées et citées ci-après, prises en charge par l'Aménageur à la date de la résiliation.

Les dépenses qui pourront faire l'objet d'un remboursement en cas de cessation anticipée de la concession sur présentation de justificatif sont notamment :

- Les frais liés au foncier (montant d'acquisition, frais d'éviction, frais d'acte, compensation collective agricole) ;
- Les frais relatifs aux études préalables (sondages de pollution, sondages géotechniques, frais de géomètre) et à l'élaboration des dossiers administratifs (dossier loi sur l'eau, mise à jour de l'étude d'impact, modification des documents d'urbanisme) ;
- Les dépenses liées aux travaux de viabilisation ;
- Les frais financiers effectivement supportés par l'Aménageur.

Dont seront retranchées les recettes éventuellement perçues par l'Aménageur au titre des cessions foncières d'une part et des subventions d'ores et déjà perçues pour les besoins de l'Opération d'autre part.

43.2 RESILIATION POUR OBSTACLE A LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

L'Autorité concédante peut résilier la présente Concession dans les deux années suivant son entrée en vigueur en cas de survenance d'un évènement extérieur aux Parties faisant obstacle à la mise en œuvre de l'Opération et en l'absence de mesures palliatives pouvant être mises en œuvre sans bouleversement de l'économie générale du Contrat.

II est d'ores et déjà convenu entre les Parties que constituent notamment des circonstances

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

pouvant conduire à la résiliation de la concession sur le fondement du présent article :

- Le refus de l'autorité administrative compétente de déclarer d'utilité publique l'Opération d'aménagement objet de la Concession ;

- L'introduction d'un recours contentieux contre le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SIERENTZ postérieurement à l'approbation du PLU révisé (référé, déféré préfectoral, recours au fond...).

Le cas échéant les Parties s'engagent à se rencontrer pour rechercher ensemble les éventuelles solutions permettant de poursuivre la mise en œuvre de l'Opération concédée. En l'absence d'accord des deux Parties sur la poursuite de l'Opération ou l'adaptation des conditions contractuelles dans des conditions opérationnelles, juridiques et financières acceptables, l'Autorité concédante pourra résilier le présent Contrat. La décision de résiliation sera notifiée au Concessionnaire par courrier recommandé avec accusé de réception précisant la date d'effet de la résiliation du Contrat.

En cas de résiliation sur le fondement du présent article, le Concessionnaire pourra prétendre au versement d'une indemnité correspondant au montant des frais et dépenses engagées pour l'exécution de la Concession ainsi que des éventuels frais découlant directement de la résiliation de la Concession, sur présentation de l'intégralité des justificatifs correspondant (coûts externes, coûts internes, frais).

ARTICLE 44. CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

44.1 RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION

En cas de résiliation anticipée du présent Contrat, pour quelque cause que ce soit :

- Les biens apportés gratuitement par le Concédant et affectés à la mise en œuvre de l'Opération et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- Les biens de retour, destinés à revenir au Concédant à leur achèvement, deviennent gratuitement la propriété de celui-ci. Les biens de retour qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle au Concédant qui devra en poursuivre la réalisation ;

  L'Aménageur est alors indemnisé à hauteur de la valeur nette comptable non amortie des biens à la date du retour.
- Les biens destinés à revenir à d'autres collectivités ou concessionnaires de service public sont remis gratuitement à leur destinataire. Les biens qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle à leur destinataire qui devra en poursuivre la réalisation ;

  L'Aménageur est alors indemnisé à hauteur de la valeur nette comptable non

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

amortie des biens à la date du retour.

- Les biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus peuvent faire l'objet d'un droit de reprise par le Concédant, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

  Le cas échéant, le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'identifiée par le service des Domaines, plafonnée au prix de revient tel qu'il apparaît au dernier compte rendu annuel approuvé par la Collectivité.

  A défaut de décision du Concédant de reprendre ces biens, ceux-ci restent propriété de l'Aménageur.

  En cas d'exercice du droit de reprise la signature du ou des actes authentiques devra avoir lieu dans un délai de deux (2) mois suivant la notification de l'exercice du droit de reprise.

- Le Concédant n'est, de la même façon, en aucune mesure tenu de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui est prononcée contre lui après l'expiration de la Concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'Aménageur.

- En toute hypothèse la résiliation anticipée ne pourra affecter les biens qui au jour de la réception par l'Aménageur de la notification de la résiliation, auront été revendus par l'Aménageur ni ceux faisant l'objet d'une promesse de vente, ni les ouvrages qui en dépendent.

Dans tous les cas d'expiration de la Concession d'aménagement, il est procédé sans délai à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'Aménageur et des travaux réalisés.

Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise, en outre, les mesures conservatoires que l'Aménageur doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés.

44.2 EXPIRATION DE LA CONCESSION PAR SURVENANCE DU TERME

Les biens de retour qui lui sont destinés reviennent gratuitement au Concédant à leur achèvement.

Les biens destinés à revenir à d'autres collectivités ou concessionnaires de service public sont remis à leur destinataire.

Les biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus peuvent faire l'objet d'un droit de reprise par le Concédant dans les conditions prévues à l'ARTICLE 31. Si le Concédant décide de ne pas racheter ces biens, ils restent la propriété de l'Aménageur.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ARTICLE 45. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

A l'expiration de la présente Concession, pour quelque motif que ce soit, l'Opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements définis ci-après.

45.1 ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

A l'expiration du Contrat, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, l'Aménageur procède aux opérations de liquidation : transfert des Contrats, des biens actif et passif et arrêtés des comptes. Dans les trois (3) mois suivant la présentation des comptes de liquidation, les sommes encore dues devront être réglées, de façon à ce que l'Autorité concédante puisse donner quitus de sa gestion au Concessionnaire.

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

45.1.1 Solde d'exploitation

Dans tous les cas d'expiration du Contrat, à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'Opération à la date d'expiration du Contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation calculé comme suit :

EN CREDIT

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la Concession d'aménagement, inclut les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la Concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au Concédant dans les conditions prévues par les Articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN DEBIT

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent Contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par l'Autorité concédante des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement.

- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'Opération.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

45.1.2 Solde des financements repris par le Concédant

Dans tous les cas d'expiration du Contrat, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'Opération à la date d'expiration du Contrat, d'où il résultera un solde des financements calculé comme suit :

EN RESSOURCES

- Le capital reçu, à la date d'expiration du présent Contrat, sur tous les emprunts ;
- Les avances éventuellement consenties par le Concédant.

EN EMPLOIS

- Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances éventuellement consenties par le Concédant.

45.2 INDEMNITES POUR CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION

En cas de résiliation de la Concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, dans les conditions prévues à l'ARTICLE 43.1, le Concessionnaire pourra prétendre au versement d'une indemnité égale à l'équivalent d'une année de rémunération moyenne dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé à la date de la résiliation.

En cas de désaccord sur le montant de l'indemnité, les Parties conviennent de désigner un expert. A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal administratif du ressort de l'Autorité concédante à l'initiative de la partie la plus diligente.

Les sommes dues au Concessionnaire en application du présent article sont versées dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la date de prise d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, dans les conditions prévues à l'ARTICLE 42.2, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au Concessionnaire par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations.

La déchéance prévue à l'ARTICLE 42.1 n'ouvre pas droit à indemnisation au bénéfice du Concessionnaire mais uniquement à l'arrêté des comptes prévu à l'ARTICLE 45.1.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

45.3 REGLEMENT FINAL

Si le solde d'exploitation établi conformément aux dispositions précédentes est positif, ce solde constituant le boni de l'Opération sera reversé à parts égales entre le Concédant et le Concessionnaire.
A l'inverse, si le solde d'exploitation est négatif, le Concessionnaire en conservera la charge intégrale.

ARTICLE 46. SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

Pour chacun des Contrats afférents à l'Opération objet du présent Contrat, le Concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager, le cas échéant, à continuer son Contrat avec le Concédant, après l'expiration de la Concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce Contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Les Contrats conclus entre le Concessionnaire et les tiers mentionneront explicitement cette hypothèse.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

TITRE VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 47. MISE EN DEMEURE

Toute mise en demeure dans le cadre des présentes, sauf stipulation contraire expresse, sera réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception. Tout délai fixé par une mise en demeure, sauf stipulation contraire, court à partir de sa date de réception par la partie destinataire.

ARTICLE 48. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la Concession, les parties feront élection de domicile à l'adresse indiquée en en-tête des présentes.

En cas de changement de domiciliation du Concessionnaire, et à défaut pour lui de l'avoir signifié par lettre recommandée avec accusé de réception, il est expressément convenu que toute délivrance sera valablement faite si elle l'a été au domicile susvisé.

ARTICLE 49. UTILISATION DE LA LANGUE FRANÇAISE

Conformément aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur, l'ensemble des pièces du Contrat est rédigé en langue française ou traduit en français, seule la version française faisant alors foi.

Dans l'hypothèse où, pour certains matériels, une documentation en langue française ne serait pas disponible, la documentation fournie ne pourra être qu'en langue anglaise.

La correspondance relative à l'exécution du Contrat est également rédigée en langue française.

ARTICLE 50. INTERPRETATION DES STIPULATIONS CONTRACTUELLES

Les titres attribués aux articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient avoir d'influence sur son interprétation.

Les termes définis pourront être employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigeront.

Toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayant droits ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit, en cas de divergence ou de contradiction entre les stipulations du Contrat et ses annexes, le Contrat prévaudra, en cas de contradiction entre l'offre finale du candidat et le Contrat, le Contrat prévaudra. Les renvois faits à des articles, parties ou annexes doivent s'entendre comme des renvois à des articles, parties ou annexes du présent Contrat.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ARTICLE 51. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

51.1 PRINCIPES

Dans le cadre de l'exécution des prestations du présent Contrat, le Concessionnaire se conforme en tout point, pour le traitement des données à caractère personnel, à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 dit règlement général sur la protection des données.

Le Concessionnaire s'engage ainsi à :

- traiter les données uniquement pour la ou les seule(s) finalité(s) qui fait/font l'objet du présent Contrat.
- prendre en compte, s'agissant de ses outils, produits, applications ou services, les principes de protection des données dès la conception et de protection des données par défaut.
- prendre toutes les mesures techniques et organisationnelles liées à la mise en œuvre du présent Contrat.
- garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées dans le cadre du présent Contrat.
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques en cours d'exécution du Contrat.
- ne pas faire de copie ni utiliser des documents et supports d'informations confiés, à l'exception de celles nécessaires pour les besoins de l'exécution de la prestation.
- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales.
- procéder, en fin de Contrat, à la destruction de tous fichiers manuels ou informatisés stockant des informations saisies.
- veiller à ce que les personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel en vertu du présent Contrat s'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité, reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel.

Le Concessionnaire s'engage à répercuter ces obligations sur ses sous-traitants amenés à collecter et traiter des données à caractère personnel.

51.2 OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire est autorisé à traiter pour le compte de l'Autorité concédante les données à caractère personnel nécessaires pour fournir les prestations objets du présent contrat de concession. Le titulaire s'engage à :

- Traiter les données uniquement pour les seules finalités du traitement,
- Traiter les données conformément aux instructions de l'autorité concédante,
- Garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées dans le cadre du

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

présent contrat de concession,

- Veiller que les personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel s'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité, reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel et prendre en compte, s'agissant de ses outils, produits, applications ou services, les principes de protection des données dès la conception et de protection des données par défaut.

Si le concessionnaire considère qu'une instruction constitue une violation du règlement européen ou du droit de l'Union ou du droit des Etats membres relatif à la protection des données, il en informe immédiatement l'autorité concédante. En outre, si le titulaire est tenu de procéder à un transfert de données vers un pays tiers ou à une organisation internationale, il doit en informer l'autorité concédante avant le traitement, sauf si le droit concerné interdit une telle information pour des motifs importants d'intérêt public.

51.3 AUTORISATION DE DESIGNATION D'UN AUTRE PRESTATAIRE

Le concessionnaire peut faire appel à un autre prestataire, désigné « le sous-traitant ultérieur », pour mener des activités de traitement spécifiques. Dans ce cas, il informe préalablement et par écrit l'autorité concédante de tout changement envisagé concernant l'ajout ou le remplacement d'autres prestataires.

Cette information doit indiquer clairement les activités de traitement concernées, l'identité et les coordonnées du sous-traitant ultérieur et les dates du contrat de sous-traitance ultérieure. L'autorité concédante dispose d'un délai minimum de 6 jours à compter de la date de réception de cette information pour présenter ses objections. Cette sous-traitance ultérieure ne peut être effectuée que si l'autorité concédante n'a pas émis d'objection pendant le délai convenu.

Le sous-traitant ultérieur est tenu de respecter les obligations du présent contrat de concession pour le compte et selon les instructions de l'autorité concédante. Il appartient au concessionnaire puis à l'autorité concédante, de s'assurer que celui-ci présente les mêmes garanties suffisantes quant à la mise en œuvre de mesures techniques et organisationnelles appropriées.

Le concessionnaire demeure pleinement responsable devant l'autorité concédante de l'exécution par le sous-traitant ultérieur de ses obligations.

51.4 DROIT D'INFORMATION DES PERSONNES CONCERNEES

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

51.5 EXERCICE DES DROITS DES PERSONNES

Le concessionnaire aide l'autorité concédante à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées : droit d'accès, de rectification,

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

d'effacement et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données, droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée (y compris le profilage). Lorsque les personnes concernées exercent auprès du concessionnaire des demandes d'exercice de leurs droits, le concessionnaire doit adresser ces demandes dès réception par courrier électronique à : dpo@agglo-saint-louis.fr

51.6 NOTIFICATION DES VIOLATIONS DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le concessionnaire notifie à l'autorité concédante toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de 48 heures après en avoir pris connaissance et par le moyen suivant : courriel.

Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre à l'autorité concédante, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente. La notification contient au moins :

- la description de la nature de la violation de données à caractère personnel (catégories et nombre approximatif de personnes concernées par la violation et d'enregistrements de données) ;
- le nom et les coordonnées du délégué à la protection des données ou d'un autre point de contact ;
- la description des conséquences probables de la violation de données à caractère personnel ;
- la description des mesures prises ou que le responsable du traitement propose de prendre pour remédier à la violation de données à caractère personnel, y compris, le cas échéant, les mesures pour en atténuer les éventuelles conséquences négatives.

Si, et dans la mesure où il n'est pas possible de fournir toutes ces informations en même temps, les informations peuvent être communiquées de manière échelonnée sans retard indu. Après accord de l'autorité concédante, le concessionnaire communique, la violation de données à caractère personnel à la personne concernée dans les meilleurs délais, lorsque cette violation est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et libertés d'une personne physique. La communication à la personne concernée décrit, en des termes clairs et simples, la nature de la violation de données à caractère personnel et contient au moins les mêmes éléments que la notification ci-dessus.

51.7 MESURES DE SECURITE DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

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

- La pseudonymisation et le chiffrement des données à caractère personnel,
- Les moyens permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constante des systèmes et des services de traitement,
- Les moyens permettant de rétablir la disponibilité des données à caractère personnel et l'accès à celles-ci dans des délais appropriés en cas d'incident physique ou technique,
- Une procédure visant à tester, à analyser et à évaluer régulièrement l'efficacité des mesures techniques et organisationnelles pour assurer la sécurité du traitement.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

51.8 SORT DES DONNEES

Au terme de la prestation de services relatifs au traitement de ces données, le concessionnaire s'engage à restituer l'intégralité des données à caractère personnel qui auront été collectées au cours de l'exécution des prestations.

Le concessionnaire s'engage à détruire dans un délai de trois mois, les éventuelles copies de données détenues dans son système d'information, y compris les données ayant fait l'objet de sauvegardes ou d'un archivage.
La restitution et la destruction des données sont constatées par un procès-verbal daté et signé par le concessionnaire. Les procédés de destruction sont conformes aux règlementations en vigueur.

51.9 DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES

Le concessionnaire communique à l'autorité concédante le nom et les coordonnées de son délégué à la protection des données, s'il en a désigné un conformément au règlement européen sur la protection des données.

51.10 REGISTRE DES CATEGORIES D'ACTIVITES DE TRAITEMENT

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

- le nom et les coordonnées du responsable de traitement pour le compte duquel il agit, des éventuels autres prestataires et, le cas échéant, du délégué à la protection des données,
- les catégories de traitements effectués pour le compte de l'autorité concédante,
- le cas échéant, les transferts de données à caractère personnel vers un pays tiers ou à une organisation internationale, y compris l'identification de ce pays tiers ou de cette organisation internationale et les documents attestant de l'existence de garanties appropriées le cas échéant,
- une description générale des mesures de sécurité techniques et organisationnelles, y compris entre autres, selon les besoins :
    - la pseudonymisation et le chiffrement des données à caractère personnel ;
    - des moyens permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constantes des systèmes et des services de traitement ;
    - des moyens permettant de rétablir la disponibilité des données à caractère personnel et l'accès à celles-ci dans des délais appropriés en cas d'incident physique ou technique ;
    - une procédure visant à tester, à analyser et à évaluer régulièrement l'efficacité des mesures techniques et organisationnelles pour assurer la sécurité du traitement.

51.11 DOCUMENTATION

Le concessionnaire met à la disposition de l'autorité concédante la documentation nécessaire pour démontrer le respect de toutes ses obligations et pour permettre la réalisation d'audits,

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

y compris des inspections par l'autorité concédante ou un autre auditeur qu'il a mandaté, et contribuer à ces audits.

ARTICLE 52. REGLEMENT DES DIFFERENDS

L'Autorité concédante et le Concessionnaire s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends, résultant de l'interprétation ou de l'application de la Concession ou de ses annexes.

A défaut, les différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution de la présente Concession font l'objet d'une tentative de conciliation par un expert désigné d'un commun accord.

L'expert ainsi désigné devra rendre sous deux (2) mois son avis ou une proposition de règlement du différend, que les Parties s'engagent à examiner de bonne foi.

En cas d'échec de la conciliation matérialisé par le refus de l'une des parties de la solution au litige ou si l'expert n'a pas fait de proposition dans le délai de deux (2) mois, le différend est alors soumis au Tribunal Administratif de Strasbourg à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais liés à la procédure de conciliation visée au présent article sont supportés par moitié par chacune des deux parties.

ARTICLE 53. PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent Contrat deviennent la propriété du Concédant ou, s'il y a lieu, des autres collectivités ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Les Contrats passés avec les prestataires en font mention.

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux, et sauf accord préalable de l'Autorité concédante, l'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que ses conseils ou les représentants de l'Autorité concédante ou à toute personne désignée par elle, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'elle aura réalisés au cours de sa mission.

ARTICLE 54. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du Contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal applicable.

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20241113-20241113p7-DE
Date de télétransmission : 18/11/2024
Date de réception préfecture : 18/11/2024

ARTICLE 55. ANNEXES

Le présent Contrat comporte les 10 annexes suivantes :

Annexe 1 : Périmètre de la Concession

Annexe 2 : Notice de présentation du dossier de création de la ZAC

Annexe 3 : Bilan prévisionnel global de l'Opération

Annexe 4 : Arrêté préfectoral fouille archéologique préventive du 4 octobre 2023

Annexe 5 : Planning prévisionnel de l'Opération

Annexe 6 : Etude de sites et sols pollués (mission A200) du 26 avril 2023

Annexe 7 : Etude géotechnique préalable (GI ES/PGC) du 15 janvier 2024

Annexe 8 : Grille d'évaluation qualité environnementale, paysagère, architecturale, énergétique

Annexe 9 : Projet de CPAUPE type

Annexe 10 : Plan de trésorerie

Les annexes ont une valeur contractuelle. Elles précisent et complètent le Contrat et doivent être interprétées sur la base des stipulations du Contrat, des dispositions légales et règlementaires applicables et des règles générales applicables aux Contrats administratifs.

En cas de contradiction entre le Contrat et ses annexes, le texte du Contrat prévaut.

Fait à SAINT-LOUIS, le :

Pour la communauté d'agglomération SAINT-LOUIS AGGLOMERATION	Pour le Concessionnaire
Le Président M. Jean-Marc DEICHTMANN	[Nom + Qualité signataire]