

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris

et

La SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT

PORTANT SUR LA REALISATION DE L'OPERATION
D'AMENAGEMENT

DE

LA PLACE DU GENERAL DE GAULLE
A SCEAUX

Table des matières

PREAMBULE	5
TITRE I - MODALITÉS GENERALES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	6
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	6
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	6
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	7
ARTICLE 4 – ORGANISATION DES COMITES ET REVUE DE PROJET	8
ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
ARTICLE 6 – PROPRIETE DES DOCUMENTS	9
ARTICLE 7 - ASSURANCES	10
ARTICLE 8 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10
ARTICLE 9 – REGLEMENT DES LITIGES	10
TITRE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ...	11
ARTICLE 10 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE	11
ARTICLE 11 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
ARTICLE 12 – PLANIFICATION PREVISIONNELLE DE L'OPERATION	12
ARTICLE 13 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES	12
ARTICLE 14 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION	12
ARTICLE 15 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR L'AMENAGEUR	12
ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPERATION	13
ARTICLE 17 – INDEMNITES DUES AUX TIERS EN RAISON DE L'EXECUTION DE LA CONCESSION	13
ARTICLE 18 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	13
ARTICLE 19 – REMISE DES OUVRAGES	14
ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES OUVRAGES	15
TITRE III - MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	16
ARTICLE 21 - FINANCEMENT DES OPERATIONS	16
ARTICLE 22 - PARTICIPATIONS	16
ARTICLE 23 – COMPTABILITE, COMPTES RENDUS ANNUELS	16
ARTICLE 24 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	18
ARTICLE 25 – IMPUTATION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE L'AMENAGEUR	18

TITRE IV - GARANTIE FINANCIERE.....	20
ARTICLE 26 –GARANTIE D’EMPRUNT FOURNIE PAR LE CONCEDANT	20
TITRE V - MODALITES D’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	21
ARTICLE 27 – ARRETES DES COMPTES ET OPERATIONS DE LIQUIDATION.....	21
ARTICLE 28 – HYPOTHESES DE TERME ANTICIPE DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	22
ARTICLE 29 – CONSEQUENCES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT.....	23
TITRE VI - EXECUTION DU CONTRAT.....	25
ARTICLE 30 – EVOLUTION DU CONTRAT	25
ARTICLE 31 - AVENANTS	26
ARTICLE 32 – INTERETS MORATOIRES.....	26
ARTICLE 33 - PENALITES.....	26
ARTICLE 34 - DOMICILIATION.....	26
ARTICLE 35 - INTERPRETATION.....	27

PROJET

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Entre :

L'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris

représenté par son Président Monsieur Jean-Didier BERGER, en vertu d'une délibération du Conseil territorial en date du XXX.

ci-après dénommée, « **l'EPT** » ou « **le Concédant** »

D'UNE PART

ET,

La société SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT

Au capital de 795 000 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 821 443 215, dont le siège social est au 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, représentée par XXXX, Présidente directeur général dûment habilitée par délibération du Conseil d'administration du XXXX

ci-après dénommée, « **VALLEE SUD AMENAGEMENT** » ou « **l'Aménageur** » ou « **le Concessionnaire** »

D'AUTRE PART.

PREAMBULE

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT

Le site de la place du Général de Gaulle et ses abords à SCEAUX constituent un secteur stratégique du centre-ville de SCEAUX, formant un des principaux pôles du territoire scéen, par sa proximité avec la rue piétonne (rue Houdan) et la présence d'équipements publics majeurs.

Le site est constitué de deux îlots, non contigus les uns aux autres, respectivement dénommés "Ilot 1" et "Ilot 2", à savoir :

- l'Ilot 1 aussi dénommé « l'Ilot Voltaire », constitué de trois immeubles à démolir et d'un parc de stationnement public de surface devant être reconstitué en infrastructure du Projet ;
- l'Ilot 2 aussi dénommé « l'Ilot Houdan », sis au débouché de la rue piétonne, constituant à ce jour un espace libre issu de la démolition d'un ancien bâtiment et aménagé en espace vert.

Le projet prévoit impérativement la reconstitution d'un parking public permettant de restituer, en infrastructure, l'offre de stationnement préexistante en surface; la libération du foncier composant l'Ilot 1 pour la réalisation du projet n'étant, de par le positionnement géographique de celui-ci et en l'absence de solution de stationnement alternative, concevable que pour autant qu'il y soit reconstitué un parc de stationnement souterrain, d'une capacité minimale de cent cinquante (150) emplacements.

Dans le contexte de l'appel à projet métropolitain, la ville de Sceaux a choisi de mettre en place une démarche de concertation singulière et originale, intitulée « Parlons ensemble du centre-ville ».

Cette démarche, initiée début 2017, a permis de mobiliser près de 2 000 scènes, pour les faire réagir dans un premier temps sur leurs visions et leurs attentes pour l'avenir du centre-ville de Sceaux, à l'occasion de près de 18 rencontres publiques. Le conseil municipal, lors de sa séance du 11 mai 2017, a tiré le bilan de cette première phase de concertation en élaborant une charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux.

Cette charte a été transmise aux équipes candidates à l'appel à projet « Inventons la métropole du Grand Paris », comme socle de leurs réflexions sur le devenir du site de la place du général de Gaulle.

Lors de sa séance du 29 mars 2018, le conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et décidé d'engager la mise en oeuvre opérationnelle du projet.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 1^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain. N'ayant pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet d'aménagement de la Place du Général de Gaulle à Sceaux est dès lors d'intérêt territorial, et relève de la compétence de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Pour mener à bien ce projet, et conformément à l'article L 300-3 du Code de l'urbanisme, l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris a décidé de désigner VALLEE SUD AMENAGEMENT en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la Place du Général de Gaulle à Sceaux. Il convient de préciser que l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est actionnaire de VALLEE SUD AMENAGEMENT. La prestation s'inscrit dans un régime de prestations intégrées dites « in house » et donc exonérée de mise en concurrence.

Le Bureau territorial a approuvé le 30 novembre 2023 le présent traité de concession et autorisé son Président à le signer.

Il est ici précisé que VALLEE SUD AMENAGEMENT s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT QUI SUIT :

TITRE I - MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

1.1. En application des textes en vigueur et notamment des articles L 300-1, L300-4 et L300-5 du Code de l'urbanisme, et dans des conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le Concédant confie à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « de la Place du Général de Gaulle à Sceaux ».

1.2. Cette opération doit permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la Place du Général de Gaulle à Sceaux et notamment du programme défini :

- Des espaces publics,
- Un parking public en souterrain,
- 6 470 m² de surface de planchers environ de logement, 1 431 m² SU de commerce et 262 m² SU de coworking.

Sont annexés à la présente concession les documents suivants :

- ANNEXE 1 : Périmètre de l'opération.
- ANNEXE 2 : Projet de convention tripartite
- ANNEXE 3 : Bilan prévisionnel et échancier prévisionnel de l'opération d'aménagement,

ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

2.1 La présente concession d'aménagement confie au Concessionnaire les missions suivantes :

a) Acquérir, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, tout ou partie des biens immobiliers bâtis ou non bâtis et les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation de l'opération,

b) Gérer les biens acquis, faire procéder aux démolitions nécessaires,

c) Mettre en œuvre les études complémentaires qui permettront de circonscrire avec précision le projet d'aménagement avant sa réalisation ainsi que l'accomplissement des démarches, procédures administratives et réglementaires préalables à l'aménagement,

d) Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis au Concédant ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public,

e) Mener les études de programmation et de maîtrise d'œuvre, réaliser ou faire réaliser puis remettre au Concédant ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés les équipements tels qu'ils sont définis par les documents énoncés en l'article 1 ci-dessus ; les équipements publics d'infrastructure (réseaux, voies, place, espaces verts...),

f) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs dans les conditions définies à l'article 18 de la présente concession étant précisé que le concessionnaire devra assurer en particulier la gestion locative des cellules commerciales qu'il aura éventuellement aménagées dans le cadre de la concession jusqu'à la revente des locaux commerciaux,

g) Mettre au point, le cas échéant, les conventions devant être conclues entre le Concédant et le constructeur,

h) Conclure, le cas échéant, avec les propriétaires les conventions définissant les conditions dans lesquelles ces propriétaires participent à l'aménagement,

- i) Monter les différents dossiers de subventions, gérer les demandes, les encaissements et en établir le suivi, le concessionnaire devra assistance à la collectivité dans les montages des dossiers dont la subvention serait perçue par le concédant,
- j) Contrôler et assurer le respect des conditions de cessions des biens mobiliers et immobiliers,
- k) Assurer en lien avec le Concédant, la Ville de Sceaux et leurs conseils, la cohérence du projet urbain global,
- l) Mettre en place et gérer les actions de communication,
- m) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

Compte tenu de l'ampleur et des caractéristiques des missions confiés au Concessionnaire, la présente convention devra également être considérée comme emportant délégation de maîtrise d'ouvrage publique au sens des articles L.2422-5 et suivants du Code de la Commande Publique, pour les ouvrages d'infrastructures de la concession.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

3.1. Le Concédant s'engage pour sa part à :

- faire ses meilleurs efforts pour accompagner la réalisation de l'opération d'aménagement, notamment en accomplissant tous les actes et formalités s'imposant à lui pour ; que soient instruites et délivrées les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération que la présente concession le charge d'obtenir,
- délibérer sur les comptes rendus financiers annuels qui lui seront adressés, dans les trois mois suivant leur réception,
- prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'Aménageur.

3.2. Pour l'exécution de la présente concession, le Concédant désigne son représentant légal, M. Jean-Didier BERGER, Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris, comme l'interlocuteur le représentant. Il est réputé disposer des habilitations nécessaires des autorités compétentes de l'EPT pour ce faire.

Il pourra déléguer l'exercice de ses attributions en qualité de représentant du Concédant pour l'exécution du présent contrat dans le respect des dispositions du code général des collectivités territoriales qui sont applicables. Le Concédant informera l'Aménageur de cette ou de ces délégations.

Il dispose du pouvoir de représenter le Concédant pour l'exécution de la présente concession, sous réserve des décisions relevant de l'assemblée délibérante ou des comités visés à l'article 4. Il est notamment compétent pour :

- donner l'accord du Concédant sur les avant-projets d'exécution,
- pour donner l'accord du Concédant sur les opérateurs auxquels seront cédés les droits à construire dans les conditions de l'article 18 du présent contrat,
- pour donner l'accord du Concédant sur les remises d'ouvrage qui le concerne.

ARTICLE 4 – ORGANISATION DES COMITES ET REVUE DE PROJET

Les comités assureront l'information du Concédant pendant toute la durée de la présente concession d'aménagement et permettront aux parties de prendre conjointement les décisions nécessaires à la réalisation de l'opération.

4.1 La revue de projet

Elle est constituée de représentants du Concédant, de la ville de Sceaux et de l'Aménageur. Chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une Revue particulière.

Cette réunion permet d'assurer le suivi général de l'opération, notamment sur les questions calendaires et sur les aspects quotidiens.

Cette revue de projet se déroulera au moins une fois par trimestre, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Elle pourra se tenir en visioconférence.

4.2 Le comité technique

L'objectif est de réunir les techniciens du Concédant et de la Ville de Sceaux, et notamment ceux qui auront la charge de la gestion et de l'entretien des futurs ouvrages, et de recueillir les remarques à intégrer dans le projet, et d'identifier les arbitrages à prévoir lors des comités de pilotage.

L'ordre du jour est rédigé par l'Aménageur et est joint à l'email de confirmation de la réunion.

Les documents de travail nécessaires pour cette réunion sont envoyés par voie informatique aux participants au minimum 1 semaine avant la tenue de la réunion pour une bonne préparation des remarques éventuelles du Concédant et de la ville de Sceaux.

A l'issue de la réunion, un projet de compte-rendu est établi par l'Aménageur et envoyé à l'ensemble des participants. Il doit permettre d'identifier les actions (Concédant, Ville ou Aménageur) à mener avant la tenue du comité de pilotage et de lister les arbitrages à prévoir.

Sans réponse de la part du Concédant sous un délai d'une semaine, le compte-rendu est réputé approuvé.

Il se réunit au minimum une fois tous les 6 mois, et avant chaque comité de pilotage. La fréquence peut être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Il pourra se tenir en visioconférence.

4.3 Le comité de pilotage

Il est constitué de représentants du Concédant, du maire de la Ville de Sceaux et de l'Aménageur. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

Le rôle de ce comité est de valider les grandes orientations de l'opération sur les bases proposées par le comité technique.

L'ordre du jour de la réunion, établi à l'issue du comité technique, prend la forme d'une liste de sujets qui seront présentés lors de la réunion et notamment les sujets nécessitant un arbitrage des élus.

Les éléments à présenter lors du comité de pilotage seront joints à l'ordre du jour afin que les participants puissent prendre connaissance des problématiques préalablement à la réunion. L'ordre du jour est rédigé par l'Aménageur et est joint à l'email de confirmation de la réunion.

A l'issue de la réunion, un projet de compte-rendu est établi par l'Aménageur et envoyé à l'ensemble des participants. Il doit permettre d'identifier les actions (Concédant ou Aménageur) à mener avant la tenue du comité de pilotage et de lister les arbitrages à prévoir.

Sans réponse de la part du Concédant sous un délai d'une semaine, le compte-rendu est réputé approuvé.

L'ordre du jour et les éléments de la présentation sont envoyés par le Concessionnaire à l'ensemble des participants, au minimum 1 semaine avant la réunion.

Ce comité se réunira au moins une fois par an, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Il pourra se tenir en visioconférence.

ARTICLE 5 – DATE D’EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT

La présente concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Concédant la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été transmise et reçue par le représentant de l'Etat, cette transmission la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de réception par l'Aménageur de cette notification.

Sa durée est fixée à sept (7) années à compter de sa date de prise d'effet. A défaut d'achèvement de l'opération d'aménagement à l'expiration de cette durée, la présente concession pourra être prorogée par les parties par un avenant de prorogation rendu exécutoire dans les conditions décrites au paragraphe précédent.

La concession d'aménagement expirera à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'Aménageur et du Concédant si celle-ci intervient avant le terme fixé ci-dessus. Un avenant signé entre les parties constatera cet achèvement de l'opération et le terme anticipé de la présente concession.

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

ARTICLE 6 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété du Concédant, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

Le Concédant est réputé cessionnaire à titre exclusif, et pour la durée de protection légale des droits d'auteur, pour le monde entier, des droits patrimoniaux afférents aux prestations intellectuelles, créations artistiques, créations audiovisuelles réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement de la Place du Général de Gaulle à Sceaux. Les droits patrimoniaux ainsi cédés sont les droits de représentation, de reproduction, d'adaptation, de traduction et d'utilisation secondaire sur tout support papier et numériques qu'ils soient exploités « on line » ou « off line ». Cette cession porte sur tous les modes d'exploitation existants ou à naître quel qu'en soit le procédé, notamment internet, audiovisuels, CD-Rom, CD-I, DVD...

Le Concédant peut librement utiliser les résultats des prestations, notamment les prototypes et maquettes et renseignements de toute nature.

Les charges de fonctionnement de l'Aménageur visées à l'article 25 de la présente concession sont réputées comprendre la reproduction par le Concédant de toutes les créations réalisées pour ce dernier par le titulaire sur les supports de toute nature de son choix notamment papier ou numérique.

L'Aménageur fait son affaire d'obtenir des auteurs, photographes, réalisateurs et plus généralement concepteurs, qu'ils soient ou non ses salariés, ses fournisseurs ou ses sous-traitants, la cession des droits de propriété littéraire et artistiques énumérés au présent article. En tout état de cause, l'Aménageur prémunit le Concédant contre toute revendication des tiers quant aux droits de propriété intellectuelle et lui en garantit l'exercice paisible.

L'Aménageur est tenu au secret professionnel. Il s'engage à conserver confidentielles, en toutes circonstances et quelle qu'en soit la cause, les informations qui lui sont communiquées par le Concédant.

Afin d'assurer la protection des informations confidentielles, chaque partie s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires à cette fin, telles que :

- apposition d'une mention de confidentialité sur tous les documents confidentiels remis par l'autre partie et qui ne porteraient pas déjà une telle mention,
- classement des documents confidentiels dans des meubles à accès réservé,
- archivage dans les mêmes conditions et destruction systématique des exemplaires n'ayant plus d'utilité.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Il communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du Concédant.

ARTICLE 8 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Compte tenu du caractère *in house* des liens entre le Concédant et l'Aménageur, toute cession totale ou partielle de la Concession d'aménagement est interdite, sauf en cas de décision du Concédant de confier la réalisation de l'opération d'aménagement avec un autre aménageur sur lequel elle exerce également un contrôle analogue identique à celui qu'elle exerce sur ses propres services.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, elle encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 9 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre le Concédant et l'Aménageur au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement relève de la compétence du Tribunal administratif dans le ressort duquel la présente concession est exécutée, soit le Tribunal administratif de Cergy Pontoise.

PROJET

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

ARTICLE 10 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

L'Aménageur fait établir en tant que de besoin un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que l'Aménageur 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.

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

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur doit procéder soit à l'amiable soit par voie de délégation par l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris du droit de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente concession d'aménagement.

11.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Il s'engage à soumettre pour accord au Concédant les projets de contrats d'acquisition, de location ou de concession d'usage des sols à conclure avec les tiers.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit recueillir l'accord formel et préalable du Concédant.

11.2 Droit de préemption

Les périmètres de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Sceaux ont été institués par le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris du 7 mars 2017 sur l'ensemble des zones urbaines de la commune de Sceaux.

Le quartier de la Place du Général de Gaulle à Sceaux, objet du présent traité de concession, se situe en périmètre de droit de préemption urbain dont l'exercice relève de la compétence de Vallée Sud - Grand Paris depuis une délibération du Conseil de territoire en date du 7 mars 2017. Vallée Sud Grand-Paris a lui-même délégué ce droit de préemption à la Ville de Sceaux pour les zones UA, UC, UPa, UPb (hors périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France) par délibération du conseil de territoire du 7 mars 2017.

Conformément à l'article L. 213-3 et R. 213-1 du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption urbain et ce droit de préemption urbain renforcé pourront être délégués au Concessionnaire par délibération du Conseil de territoire.

11.3 - Déclaration d'utilité publique - Arrêté de cessibilité - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter auprès des services de l'Etat, la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

11.4 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

De façon générale et ainsi qu'il est stipulé à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice et le présente au Concédant.

11.5 Utilisation des terrains en phase transitoire

L'Aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation des biens acquis dans la période pouvant s'étendre entre l'acquisition et la mise en œuvre des travaux, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions d'occupation précaires.

ARTICLE 12 – PLANIFICATION PREVISIONNELLE DE L'OPERATION

L'aménagement, l'équipement et la réalisation de la zone seront exécutés conformément à l'échéancier prévisionnel figurant en annexe.

Le Concédant et l'Aménageur pourront, d'un commun accord, ajuster, en fonction des réalisations constatées, les dates des échéanciers physiques prévisionnels figurant en annexe et établir de nouveaux échéanciers. Chaque partie devra prendre en considération les motifs légitimes et sérieux qui seraient avancés par l'autre partie avant de décider de l'attitude à adopter.

A défaut d'accord, l'échéancier précédemment approuvé restera valable.

ARTICLE 13 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES.

Pour l'exécution de sa mission, l'Aménageur peut conformément à l'article 15 ci-après, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés dont le concours en qualité de maître d'œuvre pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile. L'Aménageur peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

La désignation de ces cocontractants s'inscrit dans le respect des dispositions qui sont applicables à l'Aménageur pour la passation des marchés (et notamment, dans le respect des règles du Code de la Commande Publique), ainsi que dans le respect des modalités spécifiques décrites à l'article 15 ci-après.

ARTICLE 14 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

14-1- Les équipements prévus à l'article 1 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du Concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis simultanément pour accord au Concédant et, le cas échéant, aux services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

14-2- Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets.

14-3- Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant du Concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception au siège du Concédant. Le Concédant assure l'information des autres personnes intéressées à cet égard.

14-4- Pour les opérations développées dans le cadre des articles L 311-4 et L 311-5 du code de l'urbanisme, les articles 14-1 à 14-3 s'appliqueront. L'Aménageur a en charge le suivi des projets des signataires des conventions.

ARTICLE 15 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR L'AMENAGEUR

Les contrats conclus en vue de l'exécution de la présente concession sont passés par l'Aménageur dans les conditions fixées dans le code de la commande publique.

Le Concédant est systématiquement invité et représenté au sein de toute instance de l'Aménageur appelé à intervenir dans la procédure de passation, à titre d'information.

Le Concédant dispose d'une voix consultative au sein de cette instance. Il est destinataire de la convocation au même titre que les membres de la Commission d'appel d'offres de l'Aménageur soit au moins 5 (cinq) jours ouvrés avant la tenue de la séance.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPERATION

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

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 Concédant et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Il est précisé que, pour la réalisation de travaux sur les voies existantes, l'Aménageur devra obtenir les accords nécessaires de la part du Concédant, dans le respect des conditions résultant de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques. Les autorisations qui lui seront délivrées ne donneront lieu à aucun paiement d'indemnité au profit du Concédant.

ARTICLE 17 – INDEMNITES DUES AUX TIERS EN RAISON DE L'EXECUTION DE LA CONCESSION

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

Toute indemnité et honoraires dus à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est pris en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession.

ARTICLE 18 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

18.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des bailleurs sociaux, des sociétés de promotion immobilière, des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales, foncières ou à but non lucratif intéressées.

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

18.2 Le Concessionnaire s'engage à organiser les consultations intéressant les ventes de droits à construire, sauf décision contraire des parties.

Une fois l'opérateur sélectionné selon cette consultation et avant la signature du contrat, le Concessionnaire adresse au Concédant un courrier d'information sur l'identité de l'opérateur retenu, l'objet et le contexte du projet concerné, et le cahier des charges de la vente des droits à construire y afférent. Le concessionnaire s'engage à ne retenir que des projets qui respecteront le Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales. Dans toutes les hypothèses, le projet architectural du constructeur retenu devra recevoir l'accord express du Concédant. Le silence conservé par le Concédant pendant un délai de 15 jours vaut accord tacite.

18.3 En cas de consultation menée dans le cadre du code de la Commande publique, les stipulations de l'article 15 ci-dessus sont alors applicables.

18.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant, pour les terrains situés dans le périmètre du projet

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 ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur.

Un cahier des limites de prestations entre l'Aménageur et le constructeur sera annexé au cahier des charges de cession.

ARTICLE 19 – REMISE DES OUVRAGES

19.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant et notamment les équipements publics, les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au Concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

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

Lorsque les équipements publics mis à la charge de l'Aménageur par la présente concession sont achevés, l'Aménageur le fait savoir au Concédant en lui proposant la date de la réception.

L'Aménageur doit informer le Concédant au moins un mois avant la date prévue pour conduire les opérations de remise des ouvrages et lui remettre l'ensemble des pièces et le dossier technique complet des ouvrages.

Les collectivités et délégataires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise.

19.2. Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres entités que le Concédant seront remis dès leur achèvement à leur destinataire.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'Aménageur, le Concédant et le destinataire final de l'ouvrage.

19.3 La signature du procès-verbal de réception vaut constat de l'achèvement des travaux.

Dès ce moment le Concédant et le cas échéant les collectivités et délégataires de service public intéressés par les ouvrages réalisés entrent de plein droit en possession des équipements concernés et en assurent la garde, le fonctionnement et l'entretien.

Toutefois, si le Concédant formule des réserves au moment de la réception, la prise de possession est différée jusqu'au moment de la levée de ces réserves.

En ce cas, les ouvrages et équipements ne peuvent être ni ouverts au public, ni mis en exploitation ; l'entretien et le fonctionnement des équipements demeurent à la charge de l'Aménageur jusqu'à ce que les réserves formulées par le Concédant aient été levées. Durant cette période, les dépenses d'entretien et de fonctionnement des équipements seront imputables au bilan de l'opération.

A l'exclusion des espaces verts, l'Aménageur a l'obligation, dans un délai de 3 mois à compter de la date d'établissement du procès-verbal de réception, de veiller à la levée effective de la totalité des éventuelles réserves.

19.4 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, 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.

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

A la mise en service des ouvrages et au plus tard lors de leur remise, l'Aménageur fournit au Concédant et éventuellement aux délégataires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (Documents de fin de chantier D.I.U.O./D.O.E., résultat d'une expertise par passage caméra et essai de portance sur couche de forme et tranchée le cas échéant), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. Les documents seront remis

en trois exemplaires dont un sur support numérique en format modifiable, en respectant le cahier des charges du concédant.

19.6 A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant les coûts directs et indirects.
- c. Participation éventuellement affectée aux équipements, avec identification de la TVA acquittée

L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant, ou, le cas échéant, de la collectivité destinataire de l'ouvrage, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. Cet acte constatera le transfert de propriété déjà intervenu.

Cet acte interviendra dans les 6 mois de la remise des ouvrages.

ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES OUVRAGES

20.1 Les voiries et espaces publics existants à la signature du présent traité sont entretenus par le concédant. Les travaux provisoires devant être réalisés par le Concessionnaire sur ces emprises devront faire l'objet d'une autorisation de travaux sur le domaine public. Le Concessionnaire devra dans le cadre de ces travaux la remise en état des différents ouvrages.

20.2 En cas de déclassement nécessaire de la voirie existante, le Concessionnaire aura en charge le montage des différents dossiers.

20.3 Le Concessionnaire prendra en charge la gestion de ces différents espaces dès qu'il en deviendra propriétaire si celles-ci sont nécessaires ou à l'ouverture des chantiers relatifs à l'aménagement de ces espaces.

20.4 Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération. Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 19 précédent, le Concédant, ou les autres personnes publiques compétentes exerceront pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage et assureront notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

TITRE III - MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 21 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

21.1 La réalisation de la présente opération d'aménagement se fera dans les conditions économiques prévues par la présente convention.

21.2 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des participations des constructeurs, des concessions d'usage, des locations de terrains ou d'immeubles bâtis. L'Aménageur est autorisé à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

21.3 L'Aménageur peut contracter tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

L'Aménageur peut utiliser ses fonds propres pour la mise en place des relais de financements.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération d'aménagement de la Place du Général de Gaulle à Sceaux au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations d'aménagement à sa charge, ou avec les fonds propres de l'aménageur ou avec un établissement financier.

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

21.4 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par le Concédant d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 22 - PARTICIPATIONS

22.1 Participations du Concédant au programme d'infrastructure et de superstructure

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concédant apporte le cas échéant une participation au coût de l'opération.

A ce stade, il est prévu une participation du Concédant à la réalisation des espaces publics d'un montant de 2 677 658 euros HT.

En cas de participation ultérieure : cette dernière est affectée en totalité par le Concédant au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire.

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

Le Concessionnaire sollicitera le paiement de la participation du Concédant dans la limite du montant des tranches périodiques définies au bilan financier. Le montant de ces tranches annuelles pourra, le cas échéant, varier en fonction des besoins de financement spécifiés dans le bilan financier prévisionnel actualisé visé à l'article 24 ci-après.

Le montant de la participation et la variation du montant de ces tranches fera l'objet d'un avenant aux présentes.

22.2 Participations des autres collectivités

L'Aménageur pourra bénéficier, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, du versement de subventions par l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales

ou des établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

A ce stade, il est prévu une participation du Département des Hauts-de-Seine à la réalisation des espaces publics d'un montant de 3 360 382 euros HT correspondant au coût des ouvrages qui devront être réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Département.

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

Une convention de groupement de commande valant délégation de maîtrise d'ouvrage sera signée. Le projet de convention tripartite est joint en annexe 2 du présent traité. La convention signée par le Concessionnaire, le Concédant et le Département décrit les conditions de réalisations des ouvrages sur le domaine public départemental et les modalités de remboursement des dépenses réalisées à ce titre.

Cette convention fixe également les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte au de l'attribution, de l'échéancier, de l'encaissement effectif et de l'utilisation de la participation du Département et du Concédant.

L'Aménageur monte les dossiers de demande de subventions auprès des collectivités et organismes pouvant apporter leurs concours à la réalisation de l'opération et suit la perception de ces subventions.

22.3 Participations de l'aménageur

A ce stade, il n'est pas prévu le versement de participation au financement des équipements publics générés par l'opération.

Le Concessionnaire remettra au Concédant sous forme d'apport en nature l'ensemble des espaces aménagés ayant vocation d'espaces publics.

ARTICLE 23 – COMPTABILITE, COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente convention.

23.1 Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme le Concédant ayant décidé de participer au coût de l'opération, l'Aménageur adresse un compte rendu financier annuel au Concédant avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice considéré.

Ce compte-rendu comprend :

1°/ Le bilan financier prévisionnel global actualisé 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 ;

2°/ Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et défini à l'article 24 ci-après,

3°/ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé,

4°/ Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,

5°/ Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances.

6°/ Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

ARTICLE 24 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un bilan financier prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

24.1 Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultants de l'intervention des prestataires extérieurs, les indemnités et honoraires prévus à l'article 17, les impôts et taxes directs et indirects que l'aménageur supporterait du fait de l'opération, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'Aménageur de ses frais de fonctionnement comprenant les révisions.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, la participation versée par le concédant, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements octroyés par le Concédant et d'autres personnes publiques dans les conditions visées aux articles 21 et 22 ci-avant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

24.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir notamment les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), et, le cas échéant, le montant de la participation due par le Concédant.

24.3 Le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice considéré.

ARTICLE 25 – IMPUTATION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE L'AMENAGEUR

25.1. Interdiction

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte fonctionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement.

Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

25.2. Calcul de l'imputation des charges

La nature des charges couvertes par la rémunération correspond notamment aux coûts suivants imputés dans la partie structure de la comptabilité de la société :

- les coûts de direction générale,
- les coûts d'administration générale. Ces frais concernent :
 - l'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés aux personnes des services administratifs et financiers,
 - tous les frais généraux non directement affectables à l'opération,
 - les impôts et taxes liés aux des personnels de direction et d'administration, la TVA non récupérable sur les frais généraux évoqués précédemment, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la concession,
 - l'ensemble des salaires, charge sociales et coûts directement liés au personnel des services de production.
- Les dotations aux amortissements et les provisions propres,
- Les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement,
- Les charges exceptionnelles comptabilisées.

Il est ici précisé que la fiscalité applicable à la convention de concession peut engendrer des charges supplémentaires pour l'Aménageur. Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération de l'aménageur et sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable

de l'Aménageur, la taxe sur les salaires issue de l'impact de l'opération sur le prorata général de la société, ainsi que la taxe sur le chiffre d'affaires.

D'une manière générale, tout nouvel impôt ou taxe qui serait dû par l'Aménageur du fait de la fiscalité applicable à l'opération sera porté au bilan de l'opération.

Pour l'exécution des missions prévues à l'article 2 de la présente concession, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire fixée à 827 713 euros comprenant une rémunération de 20 000 euros pour la mission de liquidation prévue à l'expiration du présent traité de concession.

Et répartie comme suit

- 2024 : 35 787 euros
- 2025 : 235 787 euros
- 2026 : 128 778 euros
- 2027 : 135 787 euros
- 2028 : 135 787 euros
- 2029 : 135 787 euros
- 2030 : 20 000 euros

Le montant forfaitaire fixé ci-dessus pourra être révisé par accord entre les deux parties, pour être mieux adapté, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement pour cette opération, notamment dans le cas où la durée du présent traité de concession serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification de programme.

La rémunération annuelle est calculée en appliquant les règles définies aux paragraphes ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elle sera imputée mensuellement au compte de l'opération sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième à partir des prévisions budgétaires.

TITRE IV - GARANTIE FINANCIERE

ARTICLE 26 – GARANTIE D'EMPRUNT FOURNIE PAR LE CONCEDANT

Hormis pour les prêts relais de trésorerie, le Concedant pourra accorder sa garantie aux emprunts souscrits dans les limites prévues par les articles L.2252-1 et D.1511-30 à D.1511-35 du Code général des collectivités territoriales.

Par ailleurs, l'Aménageur pourra solliciter une garantie d'emprunt complémentaire auprès de ses actionnaires.

PROJET

TITRE V - MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 27 – ARRETES DES COMPTES ET OPERATIONS DE LIQUIDATION

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

Il sera par ailleurs procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

27.1. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement à terme ou avant terme, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation.

27.1.1 – Solde d'exploitation

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

EN RECETTES :

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

EN DEPENSES :

- ✓ l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'Aménageur du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus ;
- ✓ la TVA dont est éventuellement redevable l'Aménageur au titre de l'opération d'aménagement.

27.1.2 – Solde des financements

Le solde des financements sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts et les avances consenties par le Concédant ;

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis, le cas échéant, par le Concédant.

27.2. Opérations de liquidation

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, l'Aménageur a l'obligation de produire les éléments suivants, dans la perspective de permettre au Concédant de reprendre les éléments du patrimoine de l'opération ainsi que les engagements de l'Aménageur le cas échéant :

- ✓ L'arrêté des comptes de l'opération composé des éléments d'information suivants :
 - le montant cumulé des opérations comptables réalisées par l'Aménageur depuis le lancement de l'opération jusqu'à son expiration ;
 - le montant prévisionnel des opérations restant le cas échéant à réaliser par l'Aménageur jusqu'à la date d'expiration de la concession.
- ✓ L'état du patrimoine immobilier détenu par l'Aménageur sur le périmètre de l'opération à la date d'expiration du contrat. Cet état dressera la liste des biens et droits immobiliers le cas échéant cédés par l'Aménageur au Concédant.
- ✓ L'état des financements inscrits au passif des comptes de l'opération au titre de sa mission d'Aménageur et les conventions correspondantes. Cet état mentionnera d'une part ceux des contrats de financement devant être repris par le Concédant sous réserve de l'accord des cocontractants et d'autre part, le sort des financements non transférables au Concédant.
- ✓ La liste des contrats et engagements de toute nature non soldés à la date de l'expiration de la concession d'aménagement susceptibles d'être repris par le Concédant.
- ✓ L'état des contentieux en cours liés à des actions contractuelles ou non contractuelles.

Ces éléments sont transmis par l'Aménageur au Concédant dans un délai de trois (3) mois à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement. Le Concédant dispose d'un délai de trois (3) mois pour valider ces éléments, et notamment l'arrêté des comptes établi par l'Aménageur. Une fois validé, il est désigné « arrêté définitif des comptes ».

ARTICLE 28 – HYPOTHESES DE TERME ANTICIPE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Outre l'expiration de la concession d'aménagement à son terme normal, celle-ci peut expirer dans les hypothèses et conditions suivantes.

28.1 Résiliation pour motif d'intérêt général

Le Concédant peut à tout moment décider de résilier la présente concession d'aménagement pour un motif d'intérêt général.

Il notifie cette décision à l'Aménageur au moins trois (3) mois avant la date de prise d'effet d'une telle résiliation.

La décision de résiliation pour motif d'intérêt général prend la forme d'une décision motivée de l'assemblée délibérante du Concédant.

28.2. Résiliation pour faute

28.2.1 Modalités de la résiliation pour faute

En cas de manquement grave de l'Aménageur à l'exécution des obligations dont il a la charge en application de la présente concession d'aménagement, le Concédant peut prononcer la résiliation de la présente Concession pour faute de l'Aménageur.

Le Concédant doit préalablement mettre l'Aménageur en demeure de remédier aux manquements constatés dans un délai ne pouvant excéder trois (3) mois, la mise en demeure devant spécifier qu'à défaut, la concession d'aménagement sera résiliée.

Les parties se rencontrent dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de cette mise en demeure pour que l'Aménageur présente au Concédant les solutions qu'il propose de mettre en œuvre pour faire cesser l'ensemble des manquements.

Après la tenue de la réunion entre les parties, et à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, le seul constat que tout ou partie des manquements évoqués par la mise en demeure perdurent autorise le Concédant à prononcer définitivement la résiliation de la concession d'aménagement pour faute de l'Aménageur.

La décision de résiliation pour faute de l'Aménageur prend la forme d'une décision motivée de l'assemblée délibérante du Concédant.

28.2.2 Engagement de la responsabilité de l'Aménageur

La résiliation de la présente concession d'aménagement pour faute n'exonère pas l'Aménageur de son obligation de garantir le Concédant la réparation intégrale de tous les préjudices subis en conséquence des manquements ayant fondé la résiliation de la concession.

L'Aménageur supporte en outre personnellement les dommages et intérêts dus aux tiers en conséquence des manquements ayant strictement fondé la résiliation.

28.3 Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Celles-ci arrêtent alors d'un commun accord les conséquences s'attachant à ce terme anticipé décidé à l'amiable, dans le cadre d'un avenant de résiliation de la présente concession d'aménagement.

L'Aménageur ou le Concédant pourront notamment demander la résiliation amiable de la concession en cas de force majeure réunissant les caractères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité aux parties définies par la jurisprudence, et empêchant définitivement la réalisation de la présente concession d'aménagement.

Dans l'hypothèse où l'Aménageur ferait l'objet d'un jugement de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément aux dispositions du Code de commerce, qu'après mise en demeure adressée par le Concédant à l'administrateur de se prononcer sur la poursuite du contrat, son silence conservé pendant un délai d'un (1) mois valant renonciation à poursuivre l'exécution de la concession d'aménagement.

ARTICLE 29 – CONSEQUENCES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

29.1 Conséquences communes à chaque hypothèse de résiliation

Le terme de la concession d'aménagement, qu'il soit anticipé ou non, et pour quelque motif que ce soit, emporte en tout état de cause les conséquences suivantes :

1. Il est fait retour au Concédant des biens apportés par lui et affectés à la mise en œuvre de l'opération publique d'aménagement objet de la présente concession et non encore revendus
2. Les équipements et ouvrages publics sont remis au Concédant selon les modalités prévues à l'article 19. Les équipements et ouvrages publics dont la réalisation est prévue par la présente concession et qui ne seraient pas achevés au terme de la concession feront l'objet d'une remise partielle au Concédant dans leur état d'avancement.

Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété en l'état. A défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié.

3. Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupement de collectivités leur sont remis dans les conditions définies aux paragraphes précédents.

4. Le Concédant devra se substituer dans tous les litiges en cours à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité personnelle se trouve engagée. A cet égard, Le Concédant sera tenu de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui après l'expiration de la concession, au terme d'actions contractuelles ou non, du fait de son activité d'Aménageur.

5. Le concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les Parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à leur prix de revient. A défaut d'accord entre les parties, le prix sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

6. Le Concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de la présente concession d'aménagement. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le concédant devra mettre à disposition du concessionnaire les fonds nécessaires à la résiliation anticipée des contrats.

29.2 Conséquences financières en cas de résiliation pour un motif d'intérêt général

Le Concédant rembourse à l'Aménageur le solde d'exploitation visé à l'article 27.1.1, soit le montant des recettes (incluant le prix des biens immobiliers rachetés par le Concédant en application de l'article 29.1 point 5).

Le Concédant doit en outre à l'Aménageur une indemnité égale aux charges de fonctionnement imputables à l'opération comme prévu à l'article 25.2 de la présente concession, correspondant à un an d'exécution de la présente concession, ou limitée à la rémunération forfaitaire restant à percevoir si la résiliation intervient moins d'un an avant le terme normal de la concession d'aménagement.

Ces sommes sont versées dans un délai de trois (3) mois à compter de l'établissement de l'arrêté définitif des comptes tel que visé à l'article 27, c'est-à-dire après approbation par le Concédant de l'arrêté des comptes préparé par l'Aménageur.

29.3 Conséquences financières en cas de résiliation pour faute de l'Aménageur ou pour refus de poursuite du contrat par l'Aménageur en cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire

L'Aménageur n'aura droit qu'au remboursement du solde d'exploitation, comme indiqué au premier alinéa de l'article 29.2 ci-dessus.

29.4 Conséquences financières du terme normal de la concession d'aménagement

A l'expiration normale de la concession d'aménagement (soit à son terme initial ou prorogé), les résultats de l'opération d'aménagement sont répartis comme suit.

Si le résultat du solde d'exploitation est positif, ce résultat sera reversé au Concédant à hauteur de :

100 %

Durant la période d'exécution du contrat, le résultat du solde d'exploitation prévisionnel issu, soit des accords contractuels (le traité de concession ou ses avenants), soit du dernier CRAC approuvé par le Concédant, pourra faire l'objet d'un ou plusieurs acomptes au bénéfice du Concédant.

Le montant de l'acompte sera déterminé en fonction de l'avancement des recettes encaissées de l'opération à la fin de chacun des exercices sociaux de la société et du pourcentage de reversement conclu entre les parties. Ce montant sera déduit du résultat du solde d'exploitation définitif, qui sera déterminé lors de l'arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable.

Si le montant total d'acompte versé est supérieur au résultat du solde d'exploitation à l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, le Concédant s'engage à reverser le différentiel à l'Aménageur dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification de cette information.

Si le résultat du solde d'exploitation est négatif, le Concédant s'engage à soumettre à l'approbation de son organe délibérant la conclusion d'un avenant destiné à augmenter le montant de la participation financière à l'opération d'aménagement, de telle sorte que le solde final soit égal à zéro.

TITRE VI - EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 30 – EVOLUTION DU CONTRAT

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

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

Les différents éléments de l'opération définis dans la présente Concession d'aménagement pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

Le Concédant pourra modifier le montant de la participation prévue ci-dessus pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur l'équilibre économique du contrat tel qu'il a été consenti par les Parties, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution extérieure aux Parties des conditions juridiques, techniques ou économiques.

A cet égard, et dès lors que les conditions de l'équilibre économique de la présente Concession d'aménagement seraient susceptibles d'être affectées, l'Aménageur pourra solliciter du Concédant une révision des conditions de mise en œuvre du présent Contrat dans les conditions suivantes :

- En cas de modification extérieure aux Parties des conditions juridiques, techniques ou économiques qui ont prévalu au jour de la conclusion de la présente Concession.
- En cas de demande spécifique du Concédant non prévue au jour de la signature de la présente Concession d'aménagement

La Partie qui sollicite la révision adresse sa demande à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À compter de cette notification, les parties se rapprochent afin de déterminer les conséquences éventuelles de la modification, et, le cas échéant, les modalités de leur réalisation et de leur financement qui fera alors l'objet d'un avenant.

Lorsque la partie demanderesse est l'Aménageur, elle communique au Concédant, dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la demande de révision, une proposition technique et financière, comportant notamment le calendrier d'exécution de la modification, le montant des travaux éventuellement induits, ainsi que l'incidence de la révision sur le bilan financier de l'opération.

Le Concédant se prononce sur cette proposition dans un délai maximum de soixante jours à compter de sa réception.

Il se réserve la possibilité :

- soit d'accepter la proposition de l'Aménageur, et de soumettre la conclusion d'un avenant au conseil communautaire
- soit de refuser la proposition de l'Aménageur et de renoncer à la révision proposée,
- soit de refuser la proposition de l'Aménageur et d'émettre une contre-proposition.

Dans les deux dernières hypothèses, les Parties identifieront les conditions à mettre en œuvre pour permettre le rétablissement des conditions de l'équilibre économique initial (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...). En cas d'impossibilité, ou de refus du Concédant, de procéder à ces adaptations, cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation prévue ci-avant, par voie d'avenant.

En l'absence d'accord, chacune des Parties pourra soumettre ce différend au juge du contrat.

ARTICLE 31 - AVENANTS

La présente concession pourra faire l'objet d'un ou plusieurs avenants.

ARTICLE 32 – 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 majoré de deux points.

ARTICLE 33 - PENALITES

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 34 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées sur le compte bancaire dont les coordonnées sont les suivantes :

Etablissement bancaire : Banque Postale
IBAN : FR64 2004 1000 0157 8487 2K02 013
BIC : PSSTFRPPPAR

Cette domiciliation pourra être modifiée durant l'exécution du contrat sans qu'un avenant soit convenu entre les parties. L'Aménageur communiquera les nouvelles coordonnées bancaires au Concédant, qui prendra en considération cette évolution pour la réalisation des versements.

ARTICLE 35 - INTERPRETATION

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les Parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

Fait à Fontenay-aux-Roses en trois exemplaires

Le XXX

Pour le Concédant	Pour l'Aménageur
<p>L'EPT Vallée Sud - Grand Paris</p> <p>Jean-Didier BERGER, Président, dûment habilité par une délibération du Bureau territorial en date du XXXX</p>	<p>VALLEE SUD AMENAGEMENT</p> <p>XXX, Présidente Directeur Général, dûment habilitée par une délibération du Conseil d'administration en date du XXXX</p>

ANNEXE 1 : Périmètre de l'opération



PRO

PROJET

CONVENTION TRIPARTITE

Entre

L'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris

Et

Le Département des Hauts-de-Seine

La SPL Vallée Sud Aménagement

**Portant sur la réalisation des travaux d'aménagement du secteur de la place
du Général de Gaulle à Sceaux**

PROJET

Entre

L'Établissement Public territorial Vallée Sud – Grand Paris

Représenté par son Président Monsieur Jean Didier BERGER, en vertu d'une délibération du Conseil Territorial en date du XXX

Ci-après dénommée « l'EPT »

Le Département des Hauts-de-Seine

Représenté par son Président Monsieur Georges SIFREDI en vertu d'une délibération du Conseil départemental en date du XXX

Ci-après dénommé le « Département »

La Société SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, Société Publique Locale dont le siège social est situé, 28 rue de la Redoute à FONTENAY AUX ROSES (92 260) identifiée au SIREN sous le numéro 821443215 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, et représentée par Madame Christine QUILLERY, en qualité de Présidente Directrice générale.

Ci-après dénommé « SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT » ou « la SPL » ou le « coordonnateur »

Ci-après dénommés ensemble les « membres » ou les « parties »

Préambule

L'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris a décidé de désigner VALLEE SUD AMENAGEMENT en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la Place du Général de Gaulle à Sceaux.

Une partie du projet d'aménagement de la place Général de Gaulle s'étend sur un périmètre relevant du domaine public du département des Hauts-de-Seine ainsi que du domaine public routier relevant de la compétence de l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS.

Les obligations figurant dans le traité de concession d'aménagement impliquent la réalisation de travaux d'aménagement des espaces publics sur l'assiette du domaine public départemental et du domaine public routier relevant de la compétence de l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS.

Étant donnée l'imbrication des travaux d'aménagement des espaces publics objet de la concession d'aménagement et ceux à réaliser sur le domaine public départemental, et devant la nécessité de concevoir un projet global et cohérent, l'EPT Vallée Sud Grand Paris, le département des Hauts-de-Seine et la SPL Vallée Sud Aménagement ont décidé de mettre en place un groupement de commandes pour la passation et l'exécution de tout marché portant sur ces travaux.

La présente convention, annexée au traité de concession, a pour objet de régir les conditions de constitution et d'organisation du groupement de commandes et de définir les modalités de la participation financière du Département et de l'EPT Vallée Sud Grand Paris aux travaux d'aménagement.

Les parties conviennent que le coordonnateur se charge de procéder, dans le respect des règles prévues aux dispositions de l'article L.2113-7 du Code de la Commande Publique, à l'organisation de l'ensemble des opérations de sélection des différents prestataires et reçoit mandat de signer et notifier les marchés conclus dans le cadre de la présente convention, puis de procéder à leur exécution au nom et pour le compte de l'ensemble des membres du groupement.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET ET ORGANISATION JURIDIQUE DU GROUPEMENT DE COMMANDES	5
ARTICLE 2 : MEMBRES DU GROUPEMENT	5
ARTICLE 3 : DESIGNATION DU COORDONNATEUR.....	5
ARTICLE 4 : REPARTITION DES ROLES.....	5
ARTICLE 5 – ORGANISATION DES MAITRES D’OUVRAGE.....	7
5.1 La revue de projet.....	7
5.2 Le comité technique	7
5.3 Le comité de pilotage	8
ARTICLE 6 – MODALITES D’ATTRIBUTION DES MARCHES – COMMISSION D’APPEL D’OFFRES.....	8
ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE SUR LES TRAVAUX D’ESPACES PUBLICS	9
ARTICLE 8 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION	10
ARTICLE 9 – REMUNERATION DU COORDONNATEUR-MANDATAIRE	11
ARTICLE 10 - MODIFICATION DE L’ACTE CONSTITUTIF	11
ARTICLE 11 - DUREE DE LA CONVENTION	11
ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES RELATIFS A LA PRESENTE CONVENTION.....	11
ARTICLE 13 : MODIFICATION DE L’ACTE CONSTITUTIF	11
ARTICLE 14 : CAPACITE À AGIR EN JUSTICE	12
ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE	12

ARTICLE 1 : OBJET ET ORGANISATION JURIDIQUE DU GROUPEMENT DE COMMANDES

La présente convention a pour objet de définir les modalités de constitution, d'organisation et de fonctionnement du groupement de commandes entre l'EPT Vallée Sud Grand Paris, le Département des Hauts-de-Seine et la SPL Vallée Sud Aménagement, pour la passation et l'exécution de marchés communs (maîtrise d'œuvre, prestations intellectuelles, travaux, ...) dans le but de réaliser les travaux d'aménagement des espaces publics situés sur le périmètre de l'opération d'aménagement de la Place du Général de Gaulle à Sceaux.

La présente convention a également pour objet de permettre au Département de déléguer temporairement à la SPL Vallée Sud Aménagement la réalisation des opérations de maîtrise d'ouvrage pour les travaux portant sur son domaine public.

Les parties sont convenues de constituer un groupement de commandes dans lequel le coordonnateur est mandaté par les membres du groupement pour intervenir suivant les modalités définies ci-après.

Les marchés conclus au titre de la présente convention de groupement de commandes seront passés selon les règles prévues par le Code de la Commande Publique auxquelles sont soumis les membres du groupement.

ARTICLE 2 : MEMBRES DU GROUPEMENT

Les membres du groupement sont :

- L'EPT Vallée Sud Grand Paris
- Le Département des Hauts-de-Seine
- La SPL Vallée Sud Aménagement

L'adhésion au groupement s'effectue pour chacun des membres selon les modalités de prise de décision en vigueur en leur sein.

L'adhésion des membres du groupement est matérialisée par la signature de la présente convention.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DU COORDONNATEUR - MANDATAIRE

Les parties membres ont convenu de désigner la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT comme coordonnateur-mandataire du groupement.

La SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT aura donc à la fois le rôle de coordonnateur du groupement de commandes et de délégataire de la maîtrise d'ouvrage du Département.

ARTICLE 4 : REPARTITION DES ROLES

4.1 Missions du coordonnateur

a) Rôle et responsabilité

La SPL, coordonnateur, est chargé de procéder, au nom et pour le compte des membres du groupement, à l'intégralité de missions d'attribution et de suivi de l'exécution des marchés publics objet de la présente convention.

Il exerce par délégation les missions de maîtrise d'ouvrage des travaux sur le domaine public départemental.

Le coordonnateur a notamment pour missions :

► **Préparation et passation des marchés :**

- Le recensement et la retranscription des besoins du groupement pour la réalisation des travaux des espaces publics ;
- Le choix du mode de consultation conformément au code de la commande publique,
- L'élaboration des pièces de la consultation,
- L'organisation, dans le respect des dispositions de la présente convention, l'ensemble des opérations de passation du marché : envoi de l'avis de publicité, publication des dossiers de consultation des entreprises, ouverture des plis, jugement des offres, organisation et conduite de l'analyse des candidatures et des offres, organisation de l'attribution du marché par le coordonnateur,
- La préparation d'éventuelles mises au point du marché,
- La rédaction du rapport de présentation du marché, conformément au code de la commande publique,
- La signature du marché après avis favorable des membres,
- Les formalités relatives au contrôle de légalité ;
- La gestion des contentieux liés à la procédure de passation des marchés pour le compte des membres du groupement. Dans le cadre de la gestion des contentieux, le coordonnateur désignera un avocat pour représenter, le cas échéant, les membres devant les juridictions ; Il disposera du droit d'ester au nom et pour le compte des autres membres sans autre mandat que les présentes.

► **Exécution du marché :**

- L'exécution administrative technique et financière des marchés au nom de l'ensemble des membres du groupement. A ce titre, le coordonnateur doit assurer notamment le contrôle de l'exécution, la réception des prestations, le paiement du prestataire, de passer les avenants etc...
- Par délégation, l'approbation des études d'avant-projet et des études de projet du maître d'œuvre ainsi que la représentation du maître d'ouvrage public dans ses rapports avec les tiers ;
- La gestion des précontentieux et contentieux relatifs à l'exécution du marché commun aux membres du groupement. Dans le cadre de la gestion des contentieux, le coordonnateur désignera un avocat pour représenter, le cas échéant, les membres devant les juridictions ; Il disposera du droit d'ester au nom et pour le compte des autres membres sans autre mandat que les présentes.
- La résiliation du marché, après accord des membres.

► **Au plan des actions en justice :**

Le coordonnateur du groupement de commande reçoit mandat des membres du groupement de commandes pour ester en justice, aussi bien en tant que défendeur que demandeur, dans le cadre strict de ses missions.

b) Modalités d'exécution des missions du coordonnateur du groupement de commandes

Le coordonnateur s'engage à recueillir l'accord des membres du groupement à chacune des étapes des procédures à savoir, notamment :

- validation des dossiers de consultation,
- validation des rapports d'analyses des candidatures et des offres.

En outre,

- il transmet copie aux autres membres du groupement des marchés notifiés.
- Il transmet sur demande des membres du groupement copie aux autres membres du groupement de tous les actes relatifs à l'exécution des marchés ;

- Il consulte préalablement les autres membres du groupement selon les modalités de gouvernance définies ci-après pour les décisions concernant l'exécution des marchés. Il devra notamment recueillir l'avis des membres du groupement de certains actes d'exécution (validation des livrables, passage à la phase suivante, mise en demeure, résiliation...)

4.2. Rôle des membres du groupement de commande

Chaque membre s'engage, en signant la présente convention, à :

- Informer les autres membres du groupement de tout événement ayant un lien avec la réalisation des prestations pendant la procédure de passation des marchés et pendant l'exécution du marché.
- Communiquer au coordonnateur une évaluation sincère de ses besoins ainsi que toutes les informations nécessaires à la bonne exécution des prestations.
- Participer à la relecture des pièces des marchés et de l'analyse des candidatures et des offres
- Assister aux réunions du groupement organisées par le coordonnateur, notamment les comités techniques et les comités de pilotage prévus ci-après.
- Informer le coordonnateur dans le cadre du comité de projet et en lui mentionnant toute difficulté susceptible d'avoir des incidences sur l'exécution des marchés.
- Participer aux opérations de réception des ouvrages à hauteur de sa partie.
- Faire leur affaire du processus d'incorporation des biens à son patrimoine.
- Effectuer tout contrôle technique, financier ou comptable qu'il jugera utile en rapport avec l'opération.

ARTICLE 5 – ORGANISATION DES MAITRES D'OUVRAGE

Le coordonnateur organise les réunions nécessaires à la préparation, à l'attribution des marchés et aux suivis de leur exécution.

Des comités seront organisés par le coordonnateur afin de permettre aux membres du groupement de prendre conjointement les décisions nécessaires à la réalisation des travaux.

5.1 La revue de projet

La revue de projet est constituée de représentants de l'EPT, du Département et de la SPL. Chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une Revue particulière.

Cette réunion permet d'assurer le suivi général de l'opération, notamment sur les questions calendaires.

Cette revue de projet se déroulera au moins une fois par trimestre, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Elle pourra se tenir en visioconférence.

5.2 Le comité technique

L'objectif est de réunir les techniciens de l'EPT et du Département, et notamment ceux qui auront la charge de la gestion et de l'entretien des futurs ouvrages, et de recueillir les remarques à intégrer dans le projet, et d'identifier les arbitrages à prévoir lors des comités de pilotage.

L'ordre du jour est rédigé par le coordonnateur et est joint à l'email de confirmation de la réunion.

Les documents de travail nécessaires pour cette réunion sont envoyés par voie informatique aux participants au minimum 1 semaine avant la tenue de la réunion pour une bonne préparation des remarques éventuelles de l'EPT et du Département.

A l'issue de la réunion, un projet de compte-rendu est établi par le Coordonnateur et envoyé à l'ensemble des participants. Il doit permettre d'identifier les actions à mener avant la tenue du comité de pilotage et de lister les arbitrages à prévoir.

Sans réponse de la part des membres du groupement sous un délai d'une semaine, le compte-rendu est réputé approuvé.

Il se réunit au minimum une fois tous les 6 mois, et avant chaque comité de pilotage. La fréquence peut être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Il pourra se tenir en visioconférence.

5.3 Le comité de pilotage

Il est constitué de représentants de chaque membre du groupement. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

Le rôle de ce comité est de valider les grandes orientations de l'opération sur les bases proposées par le comité technique.

L'ordre du jour de la réunion, établi à l'issue du comité technique, prend la forme d'une liste de sujets qui seront présentés lors de la réunion et notamment les sujets nécessitant un arbitrage des élus.

Les éléments à présenter lors du comité de pilotage seront joints à l'ordre du jour afin que les participants puissent prendre connaissance des problématiques préalablement à la réunion. L'ordre du jour est rédigé par le Coordonnateur et est joint à l'email de confirmation de la réunion.

A l'issue de la réunion, un projet de compte-rendu est établi par le Coordonnateur et envoyé à l'ensemble des participants. Il doit permettre d'identifier les actions à mener avant la tenue du comité de pilotage et de lister les arbitrages à prévoir.

Sans réponse de la part des membres du groupement sous un délai d'une semaine, le compte-rendu est réputé approuvé.

L'ordre du jour et les éléments de la présentation sont envoyés par le Coordonnateur à l'ensemble des participants, au minimum 1 semaine avant la réunion.

Ce comité se réunira au moins une fois par an, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Il pourra se tenir en visioconférence.

ARTICLE 6 – MODALITES D'ATTRIBUTION DES MARCHES – COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Il est convenu entre les membres du groupement que la Commission d'Appel d'Offres compétente est celle du coordonnateur-mandataire.

Toutefois, dans la mesure où le groupement de commande est composé en majorité de collectivité territoriales ou d'établissements publics locaux cette commission comprendra en application de l'article L.1414-.3 du CGCT :

1° Un représentant élu parmi les membres ayant voix délibérative de la commission d'appel d'offres de chaque membre du groupement qui dispose d'une commission d'appel d'offres ;

2° Un représentant pour chacun des autres membres du groupement désigné selon les modalités qui leur sont propres.

La commission d'appel d'offres est présidée par le représentant du coordonnateur du groupement.

Pour chaque membre titulaire peut être prévu un suppléant.

Les membres du groupement sont systématiquement invités et représentés au sein de toute instance du Coordonnateur du groupement appelé à intervenir dans la procédure de passation.

Chaque membre du groupement dispose d'une voix consultative au sein de cette instance. Il est destinataire de la convocation au même titre que les membres de la Commission d'appel d'offres du Coordonnateur du groupement soit au moins 5 (cinq) jours ouvrés avant la tenue de la séance.

ARTICLE 7 SUIVI DE L'EXECUTION DES MARCHES ET REMISE DES OUVRAGES

Le coordonnateur-mandataire est chargé du suivi de la bonne exécution des travaux des espaces publics au nom et pour le compte du groupement de commandes.

Le Département sera invité aux opérations de pré-réception et émettra à ce titre la liste de réserves que le coordonnateur devra intégrer aux procès-verbaux d'OPR et qui devront être levées pour que la réception puisse avoir lieu.

La réception avec ou sans réserve ne pourra être prononcée qu'après accord explicite du Département.

Le Département sera invité à la visite de réception et établira le cas échéant une liste d'observations ou de réserves. La réception pourra être prononcée par le coordonnateur au nom du Département.

Le Département assumera les conséquences des éventuels préjudices causés par le retard avec lequel il formulerait des réserves ou validerait la réception.

La réception entraîne le transfert de la garde au Département.

ARTICLE 8 – PARTICIPATION FINANCIERE AUX TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS

Le coordonnateur-mandataire réalise les travaux relevant de la compétence de chaque collectivité membre du groupement, moyennant une participation financière.

Le montant prévisionnel des travaux sur la globalité du périmètre est estimé à : XXXX euros HT réparti comme suit :

- Part départementale : XXX euros HT
- Part relevant de l'EPT Vallée Sud Grand Paris : XXX euros HT

Cette participation pourra évoluer suivant l'accord des Parties. Cette évolution devra prendre la forme d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 9 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

La participation du Département et de l'EPT Vallée Sud Grand Paris sera versée suivant l'échéancier suivant :

ECHEANCE	POURCETAGE de PARTICIPATION

Ces versements sont effectués en exécution des appels de fond émis par le coordonnateur-mandataire. Le délai de paiement est de trente jours à compter de la réception de l'appel de fonds.

ARTICLE 10 – REDDITION DES COMPTES

Au plus tard au 31 janvier de chaque année, le coordonnateur-mandataire fournira aux membres du groupement un décompte faisant apparaître :

- a) Le montant cumulé des dépenses supportées par le coordonnateur-mandataire
- b) Le montant cumulé des versements effectués par le coordonnateur-mandataire et des participations perçues par le coordonnateur-mandataire

Le coordonnateur-mandataire devra à cette date avoir communiqué aux membres du groupement l'intégralité des pièces justifiant des dépenses.

Cette procédure devra également être appliquée en cas de demande de modification de la participation.

A la fin de la convention de groupement de commandes, le règlement du solde de la participation interviendra au plus tard dans les deux (2) mois suivant la réception des travaux, sous réserve de vérification des dernières pièces justificatives et des derniers récapitulatifs transmis par le coordonnateur -mandataire aux membres du groupement.

Quitus de la mission du coordonnateur sera donné par les autres membres du groupement.

Le Document des Ouvrages Exécutés sera remis directement par le titulaire du marché travaux à chacune des parties à concurrence de sa part de l'ouvrage.

Le suivi des actions en garantie (de parfait achèvement, biennale et décennale notamment) sera assuré par chaque partie à concurrence des ouvrages lui revenant.

Les éventuelles actions contentieuses ou précontentieuses engagées par le coordonnateur en cours d'exécution devront être transmises et reprises par la personne publique compétente après la délivrance du quitus.

ARTICLE 11 – REMUNERATION DU COORDONNATEUR-MANDATAIRE

La présente convention est stipulée à titre gratuit, le coordonnateur-mandataire ne percevra aucune rémunération pour la réalisation des missions opérationnelles prévues dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 12 - MODIFICATION DE LA PRESENTE CONVENTION

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant qui devra être approuvé par chacun des membres selon les règles qui lui sont propres.

ARTICLE 13 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entre en vigueur dès sa signature par les parties et jusqu'à la fin d'exécution, entière et définitive des travaux d'aménagement y compris la garantie de parfait achèvement, et du versement par les membres du groupement de l'intégralité de leur contribution financière.

Dans le cas d'une résiliation pour un motif d'intérêt général à l'initiative d'une personne publique, les conditions de résiliation de la présente convention seront réglées par voie d'avenant

En cas de manquement du coordonnateur à la présente convention, les autres parties pourront résilier la convention, après une mise en demeure restée sans effet deux mois après son envoi par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans le cas d'une résiliation pour faute le coordinateur ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Le coordonnateur pourra également mettre en œuvre les autres membres de respecter la convention et solliciter du Tribunal Administratif la résiliation à leurs torts dans l'hypothèse où la mise en demeure de se conformer à leurs obligations serait restée sans effet pendant un mois après son envoi par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans le cas d'une résiliation pour faute lourde les personnes publiques responsables les conditions de résiliation de la présente convention seront réglées par voie d'avenant

Les stipulations relatives à la résiliation de la présente convention sont stipulées sans préjudices des obligations de la concession d'aménagement signée entre l'EPT et la SPL.

ARTICLE 14 – REGLEMENT DES LITIGES RELATIFS A LA PRESENTE CONVENTION

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention feront l'objet d'une procédure de négociation amiable. En cas d'échec du règlement amiable ces litiges seront portés devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

ARTICLE 15 : MODIFICATION DE L'ACTE CONSTITUTIF

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE16 : CAPACITE À AGIR EN JUSTICE

Après accord des membres du Groupement sur les procédures qu'il souhaite engager, le coordonnateur-mandataire représente les membres du groupement en défense ou en demande dans les procédures relatives à la passation ou à l'exécution du marché. Il informe les membres sur les démarches entreprises et sur l'évolution de toutes les procédures.

Les membres conviennent de prendre en charge, à parts égales par chacun d'entre eux, les indemnités, frais et sommes de toutes natures résultant d'une instance juridictionnelle engagée à l'encontre du marché conclu en application de la convention constitutive et, le cas échéant, de l'exécution d'une décision de justice, sous réserve que les préjudices indemnisés dans ce cadre relèvent du périmètre de coresponsabilité des membres du groupement.

S'agissant des préjudices invoqués dans le cadre de ces contentieux qui seraient imputables à un seul des membres du groupement, l'indemnisation sera versée par le membre responsable.

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

La présente convention a été établie en 3 exemplaires originaux.

A

Le

L'EPT Vallée Sud Grand Paris

**Le Département des Hauts-
de-Seine**

**La SPL Vallée Sud
Aménagement**

PROJET

PLACE DE GAULLE - SCEAUX
BILAN D'AMENAGEMENT PREVISIONNEL

Modifié le : 06/11/2023

DEPENSES				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Montant en € HT	Montant TVA	Montant en € TTC							
ETUDES	40 000 €	8 000 €	48 000 €	30 000 €	18 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ACQUISITIONS FONCIERES	8 599 300 €	1 670 000 €	10 269 300 €	0 €	10 256 300 €	0 €	13 000 €	0 €	0 €	0 €
MISE EN ETAT DES SOLS	400 000 €	78 000 €	478 000 €	8 000 €	470 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
HONORAIRES	1 334 189 €	266 838 €	1 601 026 €	453 394 €	647 760 €	127 928 €	139 426 €	168 349 €	52 169 €	12 000 €
TRAVAUX	5 250 467 €	1 050 093 €	6 300 560 €	0 €	897 645 €	0 €	2 111 550 €	2 992 150 €	299 215 €	0 €
PARTICIPATIONS AMENAGEUR	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
FRAIS DIVERS	105 000 €	11 000 €	116 000 €	12 000 €	73 000 €	16 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	0 €
FRAIS FINANCIERS	467 100 €	0 €	467 100 €	27 000 €	115 600 €	13 600 €	119 600 €	165 100 €	24 600 €	1 600 €
REMUNERATION SPL VSA	827 713 €	0 €	827 713 €	35 787 €	235 787 €	128 778 €	135 787 €	135 787 €	135 787 €	20 000 €
Gestion	807 713 €	0 €	807 713 €	35 787 €	235 787 €	128 778 €	135 787 €	135 787 €	135 787 €	0 €
Cloture	20 000 €	0 €	20 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €
TOTAL	17 023 768 €	3 083 931 €	20 107 699 €	566 181 €	12 714 092 €	286 306 €	2 524 363 €	3 466 386 €	516 771 €	33 600 €
RECETTES										
	Montant en € HT	Montant TVA	Montant en € TTC							
CESSIONS FONCIERES	10 350 000 €	2 070 000 €	12 420 000 €	0 €	12 420 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PARTICIPATION	6 038 040 €	1 207 608 €	7 245 648 €	89 980 €	1 038 573 €	83 271 €	2 324 443 €	3 366 659 €	342 722 €	0 €
AUTRES PRODUITS	664 969 €	133 000 €	797 969 €	0 €	797 969 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	17 053 009 €	3 410 608 €	20 463 617 €	89 980 €	14 256 542 €	83 271 €	2 324 443 €	3 366 659 €	342 722 €	0 €
SOLDE DE TVA		TVA A PAYER	326 677 €	68 902 €	-366 356 €	9 276 €	-9 245 €	-33 527 €	2 277 €	1 995 €
RESULTAT PREVISIONNEL	29 241 €		29 241 €	-545 103 €	1 908 807 €	-212 312 €	-190 675 €	-66 201 €	-176 327 €	-35 595 €