

**NANTES MÉTROPOLE**

**TRAITE DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**ZAC des CARTRONS  
Commune de BRAINS**

Transmis au représentant de l'État par la collectivité le : .....

Notifié par la collectivité au concessionnaire le : ...

## IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre :

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

Représentée par Fabrice ROUSSEL, Vice-Président, habilité à cet effet par délibération du conseil métropolitain en date du 23 juin 2023,

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

D'une part

ET

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

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

Ci-après dénommée « LA SOCIÉTÉ NMA » ou « LE CONCESSIONNAIRE » ou « L'AMÉNAGEUR »,

D'autre part

# TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	5
<b>Partie 1 – Modalités générales.....</b>	<b>8</b>
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION.....	8
ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE.....	8
2.1 – Pilotage stratégique et général de l'opération.....	8
2.2 – Foncier.....	9
2.3 – Réalisation des études.....	9
2.4 – Réalisation des aménagements et travaux.....	10
2.5 – Commercialisation / Exploitation.....	10
2.6 - Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.....	11
2.7 - Assurer la protection des données personnelles et leur traitement adéquat.....	12
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT.....	13
ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	14
ARTICLE 5 – INSTANCES DE SUIVI DE L'OPÉRATION.....	14
5.1 – Comité de pilotage.....	14
5.2 - Groupes techniques.....	15
<b>Partie 2 – Dispositions Foncières.....</b>	<b>16</b>
ARTICLE 6 – SITUATION FONCIÈRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION.....	16
ARTICLE 7 – MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES.....	16
7.1 - Acquisitions des terrains par voie amiable.....	16
7.2 - Acquisitions des biens par expropriation.....	16
7.3 – Droit de préemption.....	16
7.4 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	17
ARTICLE 8 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS – GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS.....	17
ARTICLE 9 – MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	17
9.1 - Modalités générales.....	17
9.2 - Agrément de la collectivité concédante.....	18
9.3 - Cahier des charges de cessions de terrains.....	18
ARTICLE 10 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION.....	19
<b>Partie 3 – Réalisation des ouvrages et des équipements.....</b>	<b>20</b>
ARTICLE 11 – PROGRAMME DES TRAVAUX À LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE.....	20
ARTICLE 12 – PRÉSENTATION DES AVANTS-PROJETS, ÉTUDES DE PROJETS, PROJETS D'EXÉCUTION.....	20
ARTICLE 13 – MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS.....	20
ARTICLE 14 – EXÉCUTION DES TRAVAUX.....	21
ARTICLE 15 – DROITS ET OBLIGATIONS.....	21
<b>Partie 4 – Entretien et Remises des ouvrages.....</b>	<b>22</b>
ARTICLE 16 – ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	22
ARTICLE 17 – RÉCEPTION, REMISE ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES OUVRAGES ET ESPACES À VOCATION PUBLIQUE OU COLLECTIVE.....	22
17.1 – Réception des travaux et remise d'ouvrage.....	22
17.2 – Fiche d'ouvrage.....	23
17.3 - Transfert de propriété.....	23
<b>Partie 5 – Dispositions financières.....</b>	<b>24</b>
ARTICLE 18 – FINANCEMENT DE L'OPÉRATION.....	24
ARTICLE 19 – PARTICIPATION DU CONCÉDANT AU COÛT DE L'OPÉRATION.....	24
19.1 – Apports en nature.....	24
19.2 – Participation financière aux équipements publics.....	25
ARTICLE 20 – RÉPARTITION DES RISQUES.....	25
ARTICLE 21 – ÉVOLUTION DU CONTRAT – AVENANTS.....	25

ARTICLE 22 – CONTRÔLE – COMPTABILITÉ – BILAN ET PLAN DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS – COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS.....	26
ARTICLE 23 – PRÉVISION RECETTES ET DÉPENSES.....	27
ARTICLE 24 – RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR.....	27
<b>Partie 6 – Dispositions relatives à l'expiration de la concession d'aménagements.....</b>	<b>29</b>
ARTICLE 25 – RÉSILIATION – DÉCHÉANCE – RÉSOLUTION.....	29
25.1 - Résiliation simple.....	29
25.2 - Résiliation pour motif d'intérêt général.....	29
25.3 - Déchéance.....	29
25.4 - Autres cas de résiliation.....	29
ARTICLE 26 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	29
26.1 – Subrogation dans les droits de l'aménageur.....	29
26.2 – Sort des données personnelles à l'issue de la concession.....	30
ARTICLE 27 – CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	30
27.1 - Arrêté des comptes de l'opération publique d'aménagement.....	30
27.2 - Opérations de liquidation.....	31
27.3 - Indemnité pour cessation anticipée de la concession d'aménagement.....	31
27.4 - Modalités de règlement.....	31
ARTICLE 28 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS.....	32
<b>Partie 7 – Dispositions diverses.....</b>	<b>33</b>
ARTICLE 29 – CONTRÔLE.....	33
ARTICLE 30 – DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT.....	33
ARTICLE 31 – INDEMNITÉS AUX TIERS.....	33
ARTICLE 32 - PÉNALITÉS.....	33
ARTICLE 33 – PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS.....	34
ARTICLE 34 – RÈGLEMENT DES LITIGES.....	34
ARTICLE 35 – CESSIION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	34
ARTICLE 36 - ASSURANCES.....	34
ARTICLE 37 – ÉLECTION DE DOMICILE.....	34
<b>Annexes.....</b>	<b>35</b>
ANNEXE 1 : PLAN PÉRIMÉTRAL DE LA ZAC.....	35
ANNEXE 2 : BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL ET PLAN DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNEL.....	35
ANNEXE 3 : PROTOCOLE TYPE DE REMISE D'OUVRAGE.....	35

## **PRÉAMBULE**

### **Contexte**

La commune de Brains, d'une superficie de 1 534 hectares, est située à 17 km au sud-ouest de Nantes, sur un plateau agricole à vocation viticole, entre la Loire et les marais de l'Acheneau. Commune de la deuxième couronne de l'agglomération nantaise, la commune de Brains est longée sur sa limite nord par la RD 723, axe routier majeur reliant Nantes à la côte Atlantique. Son territoire se caractérise par un territoire naturel et agricole important (près de 90 % de la totalité), dont les marais de l'Acheneau (150 hectares).

Le bourg, situé au centre du territoire communal, possède une identité particulière liée à sa forme urbaine : en effet, principal espace urbanisé, il s'est développé de manière concentrique autour du noyau historique, sans franchir les limites naturelles (les haies et le bocage). La forme urbaine du bourg, assez compacte, s'est implantée à la croisée des principales voies de desserte, devenues les RD 64 (reliant Brains à la RD 723) et RD 11 (reliant Brains à Bouaye). Les extensions contemporaines sous forme de lotissements se sont principalement implantées vers l'ouest et le sud de ce dernier.

Entre bourg et campagne, le secteur des Cartrons s'étend sur un périmètre de l'ordre de **7 hectares**, dans la continuité du tissu résidentiel du bourg et ouvert au nord sur un paysage naturel de prairies et de bocages. Il est identifié au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) comme secteur de développement de l'urbanisation, destiné à répondre aux besoins en habitat diversifié en cohérence avec les objectifs de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH).

### **Le projet des Cartrons**

L'objectif du projet est de développer de nouveaux programmes d'habitat sur ce secteur, tout en maintenant et en renforçant la centralité du bourg. Il consiste à :

- conférer à la commune une constructibilité permettant de concourir à l'objectif PLH de 20 à 25 logements par an ;
- créer des typologies d'habitat et de modes de financement adaptés aux besoins des jeunes ménages et familles, de sorte à entretenir les caractéristiques de la pyramide des âges du territoire ;
- créer un maillage d'espaces publics garantissant une perméabilité forte, au sein même du secteur et avec les quartiers adjacents, par les modes actifs ;
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels du site, préserver les continuités écologiques, et intégrer la nature au projet.

Dans le cadre de la procédure de l'élaboration du PLUm, des études préalables ont été réalisées en 2016, à partir de laquelle plusieurs enjeux ont été identifiés et traduits dans un scénario d'aménagement.

Le scénario d'aménagement a ensuite été traduit réglementairement dans le PLUm sous la forme d'une OAP, poursuivant l'objectif de finaliser l'urbanisation en partie nord de la centralité de Brains en créant un nouveau quartier d'habitation en continuité du centre historique, tout en limitant l'impact sur l'environnement, en favorisant la mixité sociale et en offrant un cadre de vie de qualité.

Les études préalables à la réalisation de l'opération d'aménagement ZAC des Cartrons ont été engagées en 2018 et conduites par Guillaume Sevin Paysage, SIAM Conseils, ECE Environnement et Pierres & Eaux Aménagement. Elles ont été réalisées en 2 phases :

- une phase de diagnostic environnemental (état initial du terrain) ;
- une phase d'élaboration du schéma d'aménagement.

Le diagnostic environnemental a soulevé des enjeux forts, tant en matière de zones humides, de perméabilité des sols que de facteurs écologiques (habitats naturels, faune, flore). Le schéma d'aménagement proposé tient compte de ces enjeux écologiques, respecte les dispositions de l'OAP Brains Cartrons, et propose un aménagement raisonné.

Le schéma urbain propose :

- un aménagement mesuré, en continuité d'un bourg compact permettant de limiter l'impact sur le paysage, la fragmentation des écosystèmes et de conserver une proximité avec les services du centre-bourg équipé favorisant ainsi les modes actifs ;
- la mise en valeur des entités naturelles existantes à fort et moyennement fort enjeux, la préservation et valorisation des zones humides, la répartition des typologies d'habitat pour adapter le projet aux contraintes liées à la mauvaise perméabilité du sol ;
- d'inscrire les formes d'habitat dans une mixité sociale avec une offre de logements diversifiée permettant de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir une offre en accession abordable : maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires et collectifs ;
- un tissu urbain lâche en lisières sud et est, d'une part pour greffer le projet au bourg et assurer une transition douce avec les logements individuels existants et d'autre part pour tenir compte des contraintes liées à l'infiltration des eaux pluviales ;
- des maxi lots (collectifs et intermédiaires) pour favoriser des opérations mixtes plus denses à des emplacements stratégiques : à l'angle de la voie de desserte au cœur de l'opération et au nord, ouvert sur le grand paysage, tout en permettant la conservation de percées visuelles ;
- de limiter les voies de desserte, au profit de voies partagées reflétant la notion d'intimité et de protection tout en valorisant l'espace public par un traitement végétal généreux ;
- de limiter le stationnement public et de le regrouper sous forme de poches à l'entrée des voies partagées pour restreindre l'usage de la voiture et inciter à s'en passer ;
- de limiter l'ouverture des zones protégées aux habitants pour garantir leur préservation.

Le projet urbain s'inscrit ainsi dans la dynamique urbaine de Brains et contribuera au renforcement de la centralité de la commune.

### **Objectifs programmatiques**

Environ 185 nouveaux logements seront construits. Le projet devra proposer une offre de logements diversifiés afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale, développer du logement collectif et/ou intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg, et maintenir une offre en accession abordable. Le concessionnaire veillera à garantir la qualité de l'insertion architecturale et paysagère.

Le projet d'aménagement veillera à la création de nouveaux espaces publics structurés, ayant une fonction de convivialité multifonction à l'échelle du nouveau quartier, ainsi qu'à la création de liaisons douces structurantes vers le centre-bourg et les équipements publics. Les aménagements veilleront à sécuriser les déplacements piétons et cyclistes, dans un environnement où les axes de circulation seront apaisés. Le projet d'aménagement s'inscrira dans la charte d'aménagement des espaces publics de Nantes Métropole (<https://metropole.nantes.fr/territoire-institutions/nantes-metropole/competences/espaces-publics/charte-amenagement-espace-public>).

D'autres services ou équipements pourraient être envisagés sur le quartier. La programmation sera arrêtée ultérieurement, dans le dossier de réalisation.

Le concessionnaire s'attachera à la qualité environnementale du projet (recherche d'une végétalisation des espaces communs, limitation de l'imperméabilisation des espaces non bâtis, préservation et mise en valeur des éléments naturels existants,...). Ce dernier s'inscrira dans une démarche de transition écologique en veillant à intégrer :

- la lutte contre le changement climatique, notamment par une approche d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre tout en veillant à la lutte contre la déforestation (utilisation de bois certifié par exemple) ;
- la reconquête de la biodiversité : la protection des arbres, la préservation de la terre végétale, le maintien des corridors écologiques, la préservation des milieux (en particulier des milieux humides) ;
- la santé environnementale : la réduction des nuisances lors des travaux (en particulier du bruit, des poussières et des polluants atmosphériques) mais aussi dans l'usage ultérieur, tel que le

chauffage et les déplacements, ainsi que la réduction de l'utilisation de produits dangereux, de perturbateurs endocriniens, ou encore de produits émissifs pouvant dégrader la qualité de l'air intérieur. Un soin particulier sera porté à la prise en compte de la présence de Radon ;

- La préservation des ressources : la mise en œuvre du réemploi et de la réutilisation, l'utilisation de produits recyclés, l'utilisation de matériaux biosourcés, la production d'énergies renouvelables et la limitation de l'utilisation d'énergies fossiles.

### **Élaboration, procédures, périmètre**

Afin d'engager la réalisation de ce projet urbain, le conseil métropolitain a approuvé, lors de la séance du 29 juin 2021, les objectifs poursuivis de la ZAC ainsi que les modalités de la concertation préalable à l'opération d'aménagement de la ZAC des Cartrons, sous la forme d'une réunion publique et d'une exposition sur le projet dans un lieu ouvert au public.

Le 7 octobre 2022, le Conseil métropolitain a tiré le bilan de la concertation, conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.

Par arrêté préfectoral en date du 30 mars 2021, et suite à demande d'examen au cas par cas, le projet de la ZAC des Cartrons a été dispensé d'étude d'impact.

Par délibération du 23 juin 2023 le Conseil Métropolitain a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté des Cartrons, selon le périmètre figurant à son **annexe 1** et a créé la concession des Cartrons.

Le périmètre de la **ZAC** représente un espace de 7 hectares. Il est encadré par la rue du Bois Joli, la rue du Vieux Moulin, la rue de la Pilaudière, et la rue des Cartrons.

Nantes Métropole et le concessionnaire s'attacheront à mettre en œuvre un dialogue citoyen et à maintenir tout au long du déroulement de ce projet les échanges avec ses partenaires, acteurs et habitants du territoire, notamment sur la mise au point des projets développés qu'ils concernent le bâti ou les espaces publics.

Par délibération du 23 juin 2023, le conseil métropolitain a décidé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à la SPL Nantes Métropole Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue en application des articles L300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

Nantes Métropole exerçant sur la SPL NMA un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, contrôle dont les modalités sont définies dans la délibération métropolitaine n°2012-93 du 6 juillet 2012, la présente convention est conclue sans publicité ni mise en concurrence, conformément à l'article L.3211-1 du code de la commande publique.

La présente convention a été établie au terme des discussions engagées avec NMA.

**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT**

## PARTIE 1 – MODALITÉS GÉNÉRALES

### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION**

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

Les fondements généraux de l'opération d'aménagement de la ZAC Cartrons sont établis sur la base d'études préalables conduites par Nantes Métropole et confiées au groupement Guillaume Sevin Paysages / Siam Conseils / ECE Environnements / Pierres et Eaux Aménagement entre 2018 et 2022.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre de 7 hectares figurant sur le plan joint en **annexe 1** (plan périmétral de la ZAC) des présentes.

1.2 – L'aménagement du périmètre doit permettre, à terme, la réalisation d'un programme prévisionnel de l'ordre de 12 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP), soit environ 185 logements (dont 38 % de logements locatifs sociaux, 17 % de logements en accession abordable, 45 % de logements en accession libre).

Ce programme pourra faire l'objet de réévaluations régulières au regard de l'avancement du projet.

1.3 – Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier. Ces travaux sont réalisés dans le cadre de la concession, sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire. Cela inclut : les extensions, les modifications, les dévoiements, les renforcements des réseaux et des ouvrages, le cas échéant.

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

- Annexe 1 : Plan périmétral de la ZAC
- Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 3 : Protocole type de remise d'ouvrage
- Annexe 4 : Modalités du contrôle analogue

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

### **ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE**

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

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

#### **2.1 – Pilotage stratégique et général de l'opération**

- Assurer le pilotage stratégique de l'opération ZAC Cartrons, en liaison avec le concédant, les maîtres d'œuvre et bureaux d'études ;
- Assurer le pilotage opérationnel du projet et le suivi des études générales, thématiques, programmatiques, et techniques relatives au suivi et à l'évolution du projet, participer aux comités de pilotage correspondants, en rendre compte au concédant et y exprimer le point de vue de l'aménageur permettant le respect du programme global et des objectifs. Le pilotage opérationnel doit assurer à la fois la



cohérence finale des aménagements et constructions réalisées et leur bon déroulement, du programme jusqu'à la livraison, dans le respect des délais et des coûts ;

- Assurer le suivi des évolutions urbaines et immobilières avoisinantes, en vue d'une prise en compte permanente de la conjoncture ;
- Assurer l'articulation et la cohérence du projet de la ZAC Cartrons avec les opérations limitrophes en cours d'étude ou de mise en œuvre, notamment le projet «Habitat péri-urbain de demain » porté par le pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire (NMH en association avec MFLA) actuellement en cours ;
- Assurer la prise en compte de la transition écologique et le suivi de sa mise en œuvre, tout au long du projet.

## 2.2 – Foncier

- Acquérir la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur (à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation tel que définie à l'article 7, prendre à bail emphytéotique ou à construction,...), des biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du programme situés dans le périmètre de la ZAC, ainsi que de ceux qui, le cas échéant, et sous réserve de l'accord du concédant, situés en dehors de ce périmètre, seraient utiles pour la réalisation des ouvrages nécessaires à l'opération ;
- Procéder aux évictions agricoles éventuelles ;
- Gérer les biens acquis, assurer leur sécurité, réaliser la mise en état des sols et, le cas échéant, déconstruire en veillant au réemploi et à la valorisation optimale des déchets les bâtiments nécessaires pour la réalisation de l'opération d'aménagement, ou maintenir hors d'eau les bâtiments destinés à être réhabilités dans le cadre de l'opération ;
- Le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans, ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier, selon article 8 ci-après ;

## 2.3 – Réalisation des études

Il s'agit de procéder à toutes les études réglementaires, pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, assurer la maîtrise d'ouvrage des études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre du projet et notamment :

- Définir les modalités et outils opérationnels (techniques, juridiques et administratifs) permettant la réalisation des différents secteurs de projet au sein du projet d'aménagement et en préciser le cas échéant le programme ;
- Assurer la réalisation des études réglementaires et opérationnelles (études foncières, diagnostics techniques, études topographiques, études environnementales et écologiques, géologiques, hydrologiques, archéologiques et de recherche de pollutions, etc.) ;
- Assurer la réalisation des études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre des éléments de projet et de programme confiés dans le cadre du présent traité ;
- Préparer les dossiers opérationnels correspondant aux procédures d'urbanisme et aux actions retenues, et d'une manière générale préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur. Le dépôt des dossiers réglementaires auprès des autorités administratives est du ressort de Nantes Métropole ;
- Intégrer dans le programme toutes les mesures ERC (Éviter – Réduire – Compenser) suite aux études environnementales pour limiter les impacts et nuisances du projet ;
- Participer, dans les conditions définies en accord avec le concédant, aux révisions ou modifications des documents d'urbanisme en rapport avec l'opération ;
- Proposer le cas échéant des modifications de programme, assorties notamment des documents financiers prévisionnels correspondants et des évaluations environnementales induites ;

Tous les documents d'études seront préalablement validés par Nantes Métropole. L'aménageur s'engage à remettre l'ensemble des études réalisées sur le périmètre de l'opération tout au long de l'opération.

## **2.4 – Réalisation des aménagements et travaux**

- Le cas échéant procéder ou prévoir avec l'acquéreur du terrain la mise en état et la dépollution des sols dont il a la charge en veillant à la mise en œuvre de la valorisation des terres, si possible ;
- Procéder aux déconstructions de bâtiments existants nécessaires à la réalisation de l'opération en veillant au réemploi et à la valorisation maximum des déchets ;
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures s'il y a lieu, nécessaires à l'urbanisation de la zone, destinés à être remis au concédant, aux concessionnaires de service public ou à toutes personnes publiques intéressées en veillant à limiter l'imperméabilisation, à préserver les arbres, et à optimiser le réemploi des déblais, à valoriser la terre végétale et à assurer son réemploi ;
- Réaliser tous les autres travaux, équipements publics ou ouvrages concourant à l'opération globale d'aménagement et inhérents à son seul bon fonctionnement ;
- Veiller au respect et à la non-dégradation de l'environnement par les entreprises de travaux. Les pénalités en vigueur sur Nantes Métropole basées sur le barème des arbres, sont à appliquer le cas échéant selon le protocole PESOS (<https://metropole.nantes.fr/files/pdf/espace-public/guide-pesos.pdf>);
- Procéder aux remises d'ouvrages publics selon les modalités définies à l'article 17 de la présente convention ;
- Réaliser, le cas échéant et à la demande du concédant, des travaux sur des emprises extérieures au périmètre de la concession d'aménagement dès lors qu'ils seraient nécessaires à la réalisation des ouvrages de l'opération et que les conditions financières et les conséquences sur le bilan de la concession auront été examinées et validées entre les parties.

## **2.5 – Commercialisation / Exploitation**

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

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

- Assurer la communication et la promotion du projet urbain, et de ses démarches de concertation, en lien étroit avec Nantes Métropole et la ville de Brains. Tous les documents d'information, de concertation, de pédagogie et de promotion seront réalisés par l'aménageur et seront préalablement validés par Nantes Métropole. Ils devront s'inscrire dans l'univers graphique de la charte urbaine de Nantes Métropole.
- Participer, sous la responsabilité et la coordination de Nantes Métropole, aux démarches et dispositifs de concertation et d'animation du projet urbain avec les usagers, les habitants, et les commerçants/entreprises en s'appuyant sur les instances existantes, notamment pilotées par la commune.
- Négocier et mettre en place les moyens de financement nécessaires à l'opération. Contracter avec les organismes financiers au mieux des intérêts du concédant. Rechercher et mobiliser les financements auprès d'autres partenaires.

- Assurer l'ensemble des missions d'études, de conduite, de gestion et de coordination de l'opération, et notamment :
  - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre de l'opération ;
  - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
  - tenir constamment à jour les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;
  - assurer le suivi des obligations réglementaires environnementales des chantiers et des projets et en rendre compte tout au long du projet ;
- Préparer, faire signer au constructeur et mettre en œuvre les conventions de participation tripartites qui seront conclues entre le concédant, le concessionnaire et les constructeurs qui n'auraient pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur, en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'associations prévues à l'article L.311-5 du même code, **selon le processus en vigueur.**
- Assurer en tout temps une complète information au concédant sur les conditions de déroulement de l'opération, conformément aux dispositions prévues à l'article 5 (groupe de suivi et comité de pilotage) et à l'article 22 (contrôle – compte-rendu d'activité). Il sera notamment vérifié la cohérence du programme au regard du PLH et de la fiche communale issue du PLH ;
- Procéder aux régularisations foncières ;
- Procéder à la clôture de l'opération et transmettre au concédant les éléments suivants :
  - le bilan ajusté et le rapport du commissaire aux comptes ;
  - la synthèse du PEP avec le suivi des équipements publics réalisés ;
  - une synthèse des acquisitions foncières accompagnée d'un document d'arpentage ;
  - une synthèse des commercialisations par acquéreur ;
  - l'état des paiements des conventions de participations ;
  - les plans de recollement de l'ensemble des réseaux de la ZAC.

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

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

### **2.7.1 – Objet**

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

### **2.7.2 – Description des finalités du traitement et des garanties apportées**

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

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

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

### **2.7.3 - Durée de traitement des données personnelles**

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

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

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

- de traiter les données uniquement pour la ou seule finalité qui fait l'objet du marché ;
- de garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées dans le cadre du présent contrat ;
- de veiller à ce que les personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel en vertu du présent contrat :
  - s'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité
  - reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel
- de prendre en compte, s'agissant de ses outils, produits, applications ou services, les principes de protection des données dès la conception et de protection des données par défaut ;
- Droit d'information des personnes concernées :

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

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

- Exercice des droits des personnes :

Dans la mesure du possible, le concessionnaire ou son prestataire doit aider le responsable de traitement à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées : droit d'accès, de rectification, d'effacement et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données, droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée.

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

- Notification des violations de données à caractère personnel

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

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

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

- Mesures de sécurité :

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

- Délégué à la protection des données :

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

### **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT**

Le concédant s'engage pour sa part à :

- Garantir l'application des politiques publiques et mettre à disposition du concessionnaire l'ensemble des documents stratégiques de référence des politiques publiques métropolitaines nécessaires à leur prise en compte.
- Être l'ensemblier des différentes politiques publiques liées à l'aménagement du territoire et veiller à l'intégration de leurs enjeux dans le projet urbain.
- S'assurer de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut, s'engager à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues. Il s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés ;
- Remettre au concessionnaire l'ensemble des études sur le périmètre de l'opération qu'il a déjà fait réaliser ou qu'il a en sa possession tout au long de l'opération ;
- S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, en particulier en ce qui concerne la maîtrise foncière ;
- Réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération qui sont à sa charge. Le concessionnaire pourra demander au concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- Autoriser l'aménageur, en application de l'article L.3132-1 du code de la commande publique, à occuper le domaine public du concédant pour la réalisation des éléments du programme des équipements publics à la charge de la concession d'aménagement, sur la durée du contrat ;
- Valider les orientations et les documents soumis à son approbation et tenir informé le concessionnaire sous un délai de 45 jours à compter de la réception des dits documents ;
- Apporter en nature, sans préjuger des conditions de cession, les fonciers dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dans les conditions définies à l'article 19.1 du présent traité. S'agissant des emprises constitutives du domaine public, leurs cessions seront soumises au préalable à une procédure de déclassement et de désaffectation, intégrant, le cas échéant, une enquête publique, dans les cas visés par l'article L.141-3 du code de la voirie routière ;
- Organiser les instances de pilotage nécessaires à la validation de l'avancement de l'opération, à l'issue desquelles des comptes rendus seront diffusés ;
- Mettre à disposition du concessionnaire, de manière temporaire et à titre gracieux, les espaces publics ou privés dont il est propriétaire, nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement et de construction sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire. Pendant cette durée (courant du démarrage du chantier à la réception des travaux), le concessionnaire a en charge l'entretien et la maintenance des espaces publics ainsi que leur remise en état, le cas échéant ;
- Régler aux échéances convenues le montant de la participation financière prévue à l'article 19.2 du présent traité de concession ;
- S'assurer de la bonne articulation et de la bonne coordination avec ses services pour le suivi global conjoint de la concession et le suivi conjoint des opérations réalisées dans le cadre du traité de concession ;
- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'aménageur.

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



## **ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Après télétransmission au représentant de l'État sur la plateforme dédiée, le concédant notifiera la présente concession à l'aménageur. Elle prendra effet à compter de la date de réception par l'aménageur.

L'échéance de la concession est fixée au **31 décembre 2033**.

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 – INSTANCES DE SUIVI DE L'OPÉRATION**

### **5.1 – Comité de pilotage**

Le comité de pilotage est une instance d'information et d'arbitrage des élus métropolitains et communaux. Le concédant s'engage à constituer un comité de pilotage qui sera composé :

- de ses représentants
- des représentants de la commune
- des représentants du concessionnaire

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

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

A cette occasion, les membres du comité de pilotage seront notamment associés à la définition des objectifs de l'opération, du programme prévisionnel des constructions et des aménagements, du planning de l'opération ainsi qu'à la détermination des actions envisagées en matière de développement durable, de concertation et de communication sur l'opération. Ils seront également informés par le concessionnaire de l'avancement des études, du suivi de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées.

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

### **5.2 - Groupes techniques**

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

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

Les invitations sont envoyées par le concédant. L'ordre du jour, le support et l'animation sont pris en charge par le concessionnaire et font l'objet d'une validation préalable du concédant. Le compte rendu est rédigé par le concessionnaire et fera l'objet d'une validation préalable par le concédant, qui le diffusera.

## **PARTIE 2 – DISPOSITIONS FONCIÈRES**

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

Le périmètre de l'opération, d'une superficie totale de 7 hectares, comprend des parcelles, entières ou partielles, bâties ou non bâties. Certains terrains appartiennent à Nantes Métropole, à la Ville de Brains ou à d'autres institutions et propriétaires.

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

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

### **ARTICLE 7 – MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES**

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

#### **7.1 - Acquisitions des terrains par voie amiable**

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

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

**Dans tous les cas, le concédant devra être informé préalablement du prix retenu.**

#### **7.2 - Acquisitions des biens par expropriation**

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

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

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

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

#### **7.3 – Droit de préemption**

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

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

#### **7.4 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

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

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

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

#### **ARTICLE 8 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS – GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS**

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

Le concessionnaire assure, en liaison avec Nantes Métropole, la ville de Brains et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité le relogement définitif des éventuels occupants et au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire

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

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

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

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

##### **9.1 - Modalités générales**

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail, par le concessionnaire font l'objet, après mise en état conformément à l'article 2, de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit des utilisateurs et gestionnaires.

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

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

- Proposer les modalités de consultation des promoteurs et concepteurs au concédant ;
- Sauf cas particuliers avec accord exprès du concédant, organiser des consultations de promoteurs sur chaque îlot préalablement à toute cession ;
- Faire une analyse complète des offres et soumettre l'analyse et le choix au concédant ;



- Transmettre au concédant tous documents obtenus selon le cahier des charges de la consultation et notamment les bilans promoteurs d'opération suffisamment détaillés permettant d'asseoir le niveau de charges foncières et intégrant une grille indicative des prix de commercialisation présentée par nature de logements ;
- Recueillir l'accord du concédant sur le choix du promoteur. Compte tenu de l'enjeu d'un ajustement et d'une optimisation du bilan d'aménagement au fil de la mise en œuvre du projet, mais aussi d'une maîtrise des prix de sortie garantie notamment par la maîtrise des charges foncières, l'analyse des bilans prévisionnels de promotion immobilière obtenus dans le cadre des consultations sera partagée avec le concédant.

## 9.2 - Agrément de la collectivité concédante

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

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

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

- Les noms et qualités des acquéreurs
- Une description sommaire du programme et la Surface de Plancher de la construction envisagée
- Le prix de cession global et décomposé (le cas échéant) par m<sup>2</sup> de SDP par type de surface (logements en accession libre ou abordable, activités...)

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

L'accord de Nantes Métropole sera valablement donné par la Présidente de Nantes Métropole ou son délégué dans les 15 jours calendaires qui suivront la notification par le concessionnaire. Cet accord restera acquis pour la signature de l'acte de vente définitif à la condition expresse qu'aucune modification substantielle ne soit intervenue entre la signature de la promesse de vente et la signature de l'acte définitif.

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

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

## 9.3 - Cahier des charges de cessions de terrains

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 10 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION**

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la concession, ces conventions seront établies par l'aménageur en accord avec le concédant, comme il est prévu à l'article 2.5.

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 9.3 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

## **PARTIE 3 – RÉALISATION DES OUVRAGES ET DES ÉQUIPEMENTS**

### **ARTICLE 11 – PROGRAMME DES TRAVAUX À LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE**

Le concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des travaux nécessaires à la réalisation de l'opération et identifiés à l'annexe 2 du présent traité.

Les travaux sont inscrits dans le périmètre de la concession et peuvent néanmoins être extérieurs à ce périmètre dans les conditions mentionnées à l'article 2.3.

Le concessionnaire devra établir le dossier de réalisation de la ZAC. Celui-ci intégrera le programme des équipements publics (PEP), qui se substituera, après son approbation par le concédant, au programme décrit au premier aliéna ci-avant. Il est précisé que le programme des équipements publics de la ZAC déterminera notamment la personne publique destinataire de l'ouvrage, qu'il s'agisse de la collectivité concédante ou d'autres collectivités ou groupements. Dès lors, le PEP intégrera l'accord de ces tiers concernés et présentera les modalités de l'incorporation desdits équipements dans leur patrimoine et le cas échéant, leur participation à leur financement, dans les conditions prévues à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme.

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

### **ARTICLE 12 – PRÉSENTATION DES AVANTS-PROJETS, ÉTUDES DE PROJETS, PROJETS D'EXÉCUTION**

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

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

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

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

Les projets détaillés (PRO) et les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets validés par la collectivité concédante ou les autres concessionnaires intéressés. Leur validation sera instruite dans les mêmes dispositions que les AVP. En cas de modification substantielle, la revalidation du concédant sera nécessaire dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 11.

### **ARTICLE 13 – MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – EXÉCUTION DES TRAVAUX**

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

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

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

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

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

Le concédant ou les services de contrôle compétents contrôleront l'exécution des travaux qui devront être conformes aux projets agréés. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 – DROITS ET OBLIGATIONS**

L'aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du présent contrat, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il est notamment autorisé à occuper le domaine public et privé du concédant pour réaliser les travaux.

Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

## **PARTIE 4 – ENTRETIEN ET REMISES DES OUVRAGES**

### **ARTICLE 16 – ENTRETIEN DES OUVRAGES**

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 17 ci-après, la collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien.

### **ARTICLE 17 – RÉCEPTION, REMISE ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES OUVRAGES ET ESPACES À VOCATION PUBLIQUE OU COLLECTIVE**

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

Un plan des domanialités des espaces, dissociant le domaine public communal, le domaine public métropolitain, et le domaine privé, sera établi par le concessionnaire en phase Avant-Projet, puis consolidé successivement par tranches au stade PRO, en lien avec la direction des espaces publics et le pôle de proximité de Nantes Métropole Sud-Ouest.

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

#### **17.1 – Réception des travaux et remise d'ouvrage**

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

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

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

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

Parallèlement, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à la remise, l'aménageur fournit à la collectivité concédante et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, un dossier des ouvrages exécutés (DOE) ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, tel que convenu dans le protocole de **remise d'ouvrages**.

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

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

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

### 17.2 – Fiche d'ouvrage

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

- Identification de l'ouvrage
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
  - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
  - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
  - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
  - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- Participation éventuellement due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 19 ci-après, majorée de la TVA.

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

### 17.3 - Transfert de propriété

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

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

## **PARTIE 5 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

### **ARTICLE 18 – FINANCEMENT DE L'OPÉRATION**

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

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

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

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 22, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, Nantes Métropole peut décider d'accorder, sous réserve de l'approbation du bureau métropolitain, sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par l'article L. 1523-1 du Code général des collectivités territoriales.

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

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

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

**18.3** - Sous réserve de l'accord préalable de la collectivité concédante, le concessionnaire est autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession, l'allocation de toute aide financière auprès de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou des établissements publics, dans les conditions fixées au paragraphe III de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

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

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

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

### **ARTICLE 19 – PARTICIPATION DU CONCÉDANT AU COÛT DE L'OPÉRATION**

#### **19.1 – Apports en nature**

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

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

## **19.2 – Participation financière aux équipements publics**

Il n'est pas prévu de participation de la collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement, objet du présent traité, conformément au bilan prévisionnel ci-annexé (annexe 2).

## **ARTICLE 20 – RÉPARTITION DES RISQUES**

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

- Evolution importante du cadre législatif et réglementaire ayant pour effet de remettre en cause l'équilibre économique du contrat ,
- La découverte de sujétions environnementales ou techniques significatives et inconnues à la date de signature de la concession compromettant la réalisation du programme prévisionnel des constructions et affectant l'équilibre économique du contrat [pollution des sols, état du sous-sol, zones humides, archéologie...],
- Réduction substantielle des recettes de cession à la demande du concédant impactant le programme de constructions, le cadencement prévisionnel de l'opération ou des équipements publics à réaliser ;
- Impact financier du retard de commercialisation par rapport au calendrier prévisionnel, du fait de la demande du concédant ;

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

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

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

Il est précisé que la modification des conditions de la concession ne peut intervenir que par voie d'avenant après accord des parties et délibération de l'Assemblée délibérante du concédant.

## **ARTICLE 21 – EVOLUTION DU CONTRAT – AVENANTS**

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

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

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



## **ARTICLE 22 – CONTRÔLE – COMPTABILITÉ – BILAN ET PLAN DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS – COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS**

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

**22.2** - Dans ce cadre :

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

Ce bilan prévisionnel comporte notamment :

- En dépenses, les frais d'études, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais résultant de l'intervention des hommes de l'art, techniciens et spécialistes, les indemnités dues aux tiers, les frais financiers, l'imputation forfaitaire par l'aménageur de ses frais dits de « rémunération annuelle ».
- En recettes, les prix des cessions ou location à encaisser, les participations des constructeurs, les produits financiers, les subventions éventuelles et les participations, dues par le concédant mentionnées à l'article 19 ci-avant en application de l'article L. 1523-2-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, au cours de l'exercice suivant, ainsi que la ou les dates de leur versement.

Ces éléments de dépenses et de recettes seront fournis pour chaque nature de dépense et de recette en rapprochant s'il y a lieu les montants à des quantitatifs. ~~données quantitatives.~~

Ces documents doivent être établis en versions provisoires dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 mars de chaque année. Des réunions de travail préparatoires seront organisées, le concessionnaire devra fournir les documents support de l'échange 7 jours avant ces dernières.

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

**22.2.3** - Par ailleurs, l'aménageur adresse pour approbation au concédant un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

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

- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparée aux prévisions initiales et les prévisions de l'année à venir. Elle devra faire apparaître notamment :
  - la mise à jour détaillée de la programmation réalisée et comparée au dossier de réalisation de ZAC ;
  - les informations sur les charges foncières mises en œuvre, avec une distinction suivant les destinations ;
  - les informations détaillées sur les prix de sortie du logement libre ;
  - les informations d'avancement des remises d'ouvrages ;
  - la mise à jour de la programmation réalisée et comparée au dossier de réalisation de la ZAC, l'évolution du contexte financier, et une information sur les remises d'ouvrages ;

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

Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 18.4 ci-avant ;

Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres collectivités territoriales en application de l'article 18.3 ci-avant ;

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

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

Il est précisé que le format précis des documents susvisés sera mis au point lors de leur première élaboration. Des annexes présentant des ratios financiers pourront être élaborées ainsi que des niveaux de détails particuliers concernant les acquisitions et cessions.

### **ARTICLE 23 – PRÉVISION RECETTES ET DÉPENSES**

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

### **ARTICLE 24 – RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR**

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

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

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

– 2023 : 25 000 €

– 2024 : 75 000 €

- 2025 : 100 000 €
- 2026 : 100 000 €
- 2027 à 2033 : 190 000 € (à détailler par année par avenant)

soit un total de 490 000 € pour la période de 2023 à 2033.

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

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

- Au titre des missions de commercialisation prévues à l'article 2.5, le concessionnaire aura droit d'imputer une somme égale à 4,5% des montants hors taxes fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail. Pour les autres baux, le taux sera appliqué sur le montant des loyers de la première année suivant la signature du contrat. La rémunération sera perçue à 2,5 % à la signature du compromis de vente et 2 % à la signature de l'acte. Aucune rémunération ne sera prise par le concessionnaire en cas de cession au concédant, quelle qu'elle soit.
- Pour la mission de clôture, une rémunération de 10 000 € HT sera perçue.

**24.3** - L'ensemble des rémunérations est plafonné, pour la période 2023 - 2033, à 785 000 €HT. Pour autant, les montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés après accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas d'une modification du programme.

## **PARTIE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES À L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENTS**

### **ARTICLE 25 – RÉSILIATION – DÉCHÉANCE – RÉSOLUTION**

#### **25.1 - Résiliation simple**

Ni le concédant, ni l'aménageur, n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation du traité de concession d'aménagement, sauf cas de force majeure. Le traité de concession d'aménagement peut être résilié d'un commun accord dans les conditions prévues à l'article 27.

#### **25.2 - Résiliation pour motif d'intérêt général**

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

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

#### **25.3 - Déchéance**

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

#### **25.4 - Autres cas de résiliation**

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

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

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

### **ARTICLE 26 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

#### **26.1 – Subrogation dans les droits de l'aménageur**

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

- les biens éventuellement cédés gratuitement par le concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- sur l'ensemble des autres biens de la concession d'aménagement, à savoir l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, le concédant exerce ses droits de

reprise ou de retour ; ainsi, il pourra, au terme de la concession d'aménagement, devenir propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert est intervenu. A défaut, chacune d'elle pourra obtenir du juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié.

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

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

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

## **26.2 – Sort des données personnelles à l'issue de la concession**

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

## **ARTICLE 27 – CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

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

### **27.1 - Arrêté des comptes de l'opération publique d'aménagement**

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, à terme ou avant terme, selon les dispositions de l'article 26, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant.

#### **27.1.1. Solde d'exploitation**

EN PLUS :

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

EN MOINS :

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'aménageur du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le Concédant et les rémunérations de l'aménageur exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable l'aménageur au titre de cette opération de transfert et d'arrêté des comptes.

#### **27.1.2. Solde des financements**

EN RESSOURCES :

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

#### EN EMPLOIS :

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

#### **27.1.3. Règlement final**

A l'expiration de la concession d'aménagement, au vu des éléments ci-avant issus des dispositions des articles 27.1.1 et 27.1.2, le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur et proposé pour approbation au concédant.

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

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

Si le solde d'exploitation est négatif, le concessionnaire assumera le déficit lié aux éventuels éléments relevant de sa responsabilité, en application de l'article 20. Pour tout autre motif, le déficit sera assumé par le concédant au moyen du versement d'une participation financière, qui sera soumise à l'approbation du conseil métropolitain.

#### **27.2 - Opérations de liquidation**

A l'expiration du présent contrat, l'aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

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

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

#### **27.3 - Indemnité pour cessation anticipée de la concession d'aménagement**

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

Le concédant devra en outre indemniser l'aménageur de la rémunération dont celui-ci se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat.

Le montant de cette indemnité sera à convenir entre les parties. Cette indemnité ne saurait toutefois excéder le montant de 45 000 € HT, augmenté du taux de TVA qui serait alors en vigueur.

##### **27.3.2 - En cas de déchéance ou de résiliation pour liquidation judiciaire**

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

#### **27.4 - Modalités de règlement**

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

## **ARTICLE 28 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS**

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

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

## **PARTIE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 29 – CONTRÔLE**

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

### **ARTICLE 30 – DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT**

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

### **ARTICLE 31 – INDEMNITÉS AUX TIERS**

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

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

En cas de faute commise par le concessionnaire, ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, Nantes Métropole pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

### **ARTICLE 32 - PÉNALITÉS**

Dans le cas du non respect des délais d'exécution tels que fixés au présent traité, après mise en demeure restée infructueuse, et en l'absence de cas de force majeure, des pénalités forfaitaires d'un montant de 1000 € HT par jour ouvré de retard pourront être appliquées par le concédant.

### **ARTICLE 33 – PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS**

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

L'aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'administration; les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

### **ARTICLE 34 – RÈGLEMENT DES LITIGES**

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

### **ARTICLE 35 – CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

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

### **ARTICLE 36 - ASSURANCES**

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



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

### ARTICLE 37 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

Fait à **NANTES**

Le **11 SEP. 2023**

En exemplaire original

Pour l'aménageur,  
Le Directeur Général

Hassen BOUFLIM

**NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT**  
2, Avenue Carnot  
B.P. 60906  
**44009 NANTES Cedex 1**  
Tél. 02 40 41 01 30  
Fax 02 40 41 01 40

Pour le concédant,

Le



### **ANNEXES**

**ANNEXE 1 : PLAN PÉRIMÉTRAL DE LA ZAC**

**ANNEXE 2 : BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL ET PLAN DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNEL**

**ANNEXE 3 : PROTOCOLE TYPE DE REMISE D'OUVRAGE**

# NANTES MÉTROPOLE

## ZAC DES CARTRONS - BRAINS

### PLAN PÉRIMÉTRAL



Source : Cadastre.gouv - échelle : 1/4000

 Périimètre de la ZAC



# ANNEXE 3 – PROTOCOLE TYPE DE REMISE D'OUVRAGE

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



SOCIÉTÉ PUBLIQUE  
D'AMÉNAGEMENT (SPLA)

## - Transfert d'Ouvrage - PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

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

Représentée par ....., Vice-Président.....

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

D'une part,

Et

SPLA

Représentée par ....., son Directeur Général en exercice,

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

D'autre part,

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

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

Il est convenu ce qui suit

### PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# ANNEXE 3 – PROTOCOLE TYPE DE REMISE D'OUVRAGE

## (suite)

### ARTICLE 1 Objet

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

### ARTICLE 2 Les garanties apportées à Nantes Métropole

#### Le dispositif de contrôle préalable au bénéfice de la collectivité

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

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

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

#### Article 3 Les modalités du transfert d'ouvrage

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 4 Les effets attachés à la remise d'ouvrage

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

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

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

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

Fait à NANTES en double exemplaire le  
.....  
NANTES METROPOLE SPLA (intitulé exact à préciser)



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

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



**REMISE DES OUVRAGES  
PROCES VERBAL  
DECISION**

PV n° : .....

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

OPÉRATIONS PREALABLES A LA REMISE D'OUVRAGES

Visite des ouvrages effectuée le : .....

Étaient conviés :

Le Maître d'ouvrage :  Représenté par : .....

Le Maître d'œuvre :  Représenté par : .....

L'exploitant :  Représenté par : .....

Le service propriétaire du patrimoine :  Représenté par : .....

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

n'a pas été remis

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

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

DECISION

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

sans réserve

avec réserve

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

Date limite de mise en conformité : .....

<b>Le Maître d'Ouvrage</b>	<b>L'exploitant</b>	<b>Le service propriétaire du patrimoine</b>	<b>L'Élu responsable</b>
Accusé de réception en préfecture 044-244400404-20230911-20230911_TRAITE-CC Date de télétransmission : 11/09/2023 Date de réception préfecture : 11/09/2023			
<b>Date :</b>	<b>Date :</b>	<b>Date :</b>	<b>Date :</b>