

**NANTES MÉTROPOLE**

**TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**PROJET GLOBAL NANTES NORD**

**NANTES (44)**

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

Notifié par la collectivité au concessionnaire le : ...

Ch  
B

## IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre :

Nantes Métropole

Représentée par Myriam NAËL, membre du bureau, habilitée à cet effet par délibération du conseil métropolitain en date du 28 juin 2019.

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

D'une part,

ET

La Société Publique Locale d'Aménagement LOIRE OCEAN MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT (LOMA), SPLA au capital de 225 000 €, dont le siège social est situé 34 Rue du Pré Gauchet 44000 NANTES, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le n° RCS 535 164 412, représentée par Monsieur Christian GIBOUREAU, Directeur Général,

Ci-après dénommée « la Société Loire Océan Métropole Aménagement » ou « le CONCESSIONNAIRE » ou « L'AMÉNAGEUR »,

D'autre part,

## SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 - MODALITES GENERALES</b> .....	6
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION.....	6
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE.....	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT.....	13
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	14
ARTICLE 5 - INSTANCES DE SUIVI DE L'OPERATION.....	15
<b>PARTIE 2 - DISPOSITIONS FONCIERES</b> .....	17
ARTICLE 6 - SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION.....	17
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	17
ARTICLE 8 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS - GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS.....	19
ARTICLE 9 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	20
<b>PARTIE 3 - REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS</b> .....	24
ARTICLE 10 - PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE.....	24
ARTICLE 11 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET DES ETUDES DE PROJETS.....	24
ARTICLE 12 - PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION.....	25
Article 13 - EXECUTION DES TRAVAUX.....	25
ARTICLE 14 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES.....	25
<b>PARTIE 4 - ENTRETIEN ET REMISES DES OUVRAGES</b> .....	27
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	27
ARTICLE 16 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES ET ESPACES A VOCATION PUBLIQUE.....	27
<b>PARTIE 5 - DISPOSITIONS FINANCIERES</b> .....	29
ARTICLE 17 - FINANCEMENT DE L'OPERATION.....	29
ARTICLE 18 - PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION.....	30
ARTICLE 19 - EVOLUTION DU CONTRAT - TRAITEMENT DES RISQUES - AVENANTS.....	31
ARTICLE 20 - CONTROLE - COMPTABILITE - BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS -COMPTE-RENDU D'ACTIVITES.....	32
ARTICLE 21 - PREVISION RECETTES ET DEPENSES.....	34
ARTICLE 22 - REMUNERATION DE L'AMENAGEUR.....	34
<b>PARTIE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	36
ARTICLE 23 - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION -.....	36
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	37
ARTICLE 25 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	37
ARTICLE 26 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS.....	40
<b>PARTIE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	41
ARTICLE 27 - CONTROLE.....	41
ARTICLE 28 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	41
ARTICLE 29 - INDEMNITES AUX TIERS.....	41
ARTICLE 30 - PENALITES.....	41
ARTICLE 31 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	42
ARTICLE 32 - REGLEMENT DES LITIGES.....	42
ARTICLE 33 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	42
ARTICLE 34 - ASSURANCES.....	42
ARTICLE 35 - ELECTION DE DOMICILE.....	42

a  
B

## PRÉAMBULE

### **1.**

Le quartier prioritaire Nantes Nord, le plus peuplé de la Ville de Nantes en nombre d'habitants, a fait l'objet d'interventions nombreuses tant sur le plan urbain que social pour permettre une amélioration générale de sa situation.

Cependant, et en dépit des différentes actions passées et en cours relatives au désenclavement et à la requalification de ce quartier, le développement de services de proximité et l'amélioration de l'habitat, de nombreuses disparités subsistent.

En application de la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine en date du 21 février 2014, Nantes-Nord comprend désormais les quartiers prioritaires de : Bout-des-Landes, Bout-des-Pavés, Chêne des Anglais, Petite Sensive et Boissière.

Parallèlement, l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) a sélectionné en décembre 2014 200 quartiers qui ont été déclarés d'intérêt national sur la base d'une évaluation de leurs dysfonctionnements (état du parc de logements, diversité de l'habitat, mixité fonctionnelle, ouverture du quartier et mobilité, état du foncier et qualité urbaine) dont les trois quartiers prioritaires de Nantes-Nord.

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine, le contrat de Ville de l'agglomération nantaise a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2014.

En application des objectifs qu'il fixe, le quartier Nantes-Nord a donc fait l'objet d'un projet de territoire global, se déclinant à la fois sur un volet de cohésion sociale, un volet économique et un volet urbain.

Ce projet, qui s'est déroulé pendant toute l'année 2016 et s'est poursuivi en 2017 a permis de définir une stratégie de développement et de renouvellement du quartier Nantes-Nord en établissant un Plan Guide définissant la transformation du quartier à 15 ans, ainsi que des zones sectorielles sur les différents quartiers prioritaires de Nantes-Nord.

L'ouverture de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement concertée (ZAC) à l'intérieur d'un périmètre prévisionnel conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil métropolitain en date du 26 février 2016.

Dans ce contexte, Nantes Métropole a notifié, le 21 mars 2018, à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Loire Océan Métropole Aménagement (LOMA) un mandat d'études pré-opérationnelles visant notamment à la conduite de l'ensemble des études nécessaires à la création de la ZAC du Projet Global Nantes Nord.

### **2.**

Par délibération du 28 juin 2019, Nantes Métropole a approuvé les objectifs poursuivis par l'opération et tiré le bilan de la concertation sur la définition du projet. Ce projet d'aménagement, est prévu pour une durée estimée de 15,5 ans et aura pour objectifs de :

- réaliser les aménagements nécessaires à la création ou la requalification des espaces publics conformément aux objectifs du Plan Guide, transcription du projet de territoire global dans un projet urbain,
- développer l'activité économique par l'accueil de nouvelles activités au sein du quartier,
- renforcer l'offre commerciale de proximité,
- diversifier les fonctions du quartier,
- accompagner la requalification de manière significative des logements existants et diversifier l'offre en matière de logements,

- mettre en valeur les nombreux espaces naturels du quartier en leur redonnant des usages et une visibilité par la mise en œuvre d'une continuité verte structurante à l'échelle du quartier.

La déclinaison opérationnelle des objectifs stratégiques se fera sur les secteurs suivants formant un périmètre de 80 ha environ, sur le territoire de la Ville de Nantes à savoir :

- Bout des Pavés : un secteur à vocation très sociale qui concentre une population importante et fragile et connaît un fonctionnement enclavé.
- Chêne des Anglais : un secteur aujourd'hui très enclavé et qui doit trouver une nouvelle centralité.

Les interventions dans ces deux secteurs s'inscriront dans la convention pluriannuelle ANRU précitée.

- Petite Sensive : ne faisant pas partie de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain pour la période 2019-2024, ce secteur fera l'objet dans un deuxième temps d'un traitement conforme aux objectifs du Plan Guide,
- Boissière : un secteur qui connaît une situation d'enclavement urbain, un cadre de vie dégradé et des difficultés sociales prégnantes ; le centre commercial très dégradé et présentant aujourd'hui des risques importants sera traité dans le cadre de la convention pluriannuelle ANRU. Les autres espaces feront l'objet d'une intervention ultérieure. Au regard de sa situation particulièrement dégradée, une mission prioritaire sur le Centre commercial de la Boissière a été identifiée et est confiée, dans le cadre du présent contrat, au Concessionnaire.

### 3.

Les intentions et les principes du projet sont définis dans le Plan Guide du Projet Global Nantes Nord et dans les études sectorielles qui en assurent la déclinaison.

Ainsi, par délibération du 28 juin 2019, le conseil métropolitain a décidé de confier la poursuite des études et la réalisation de cette opération à la SPLA LOMA dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue en application de l'article L. 300-5-2 du code de l'urbanisme dans laquelle sont notamment intégrées les missions inscrites dans le mandat du 21 mars 2018 et non encore achevées.

Il est précisé que les modalités du contrôle analogue exercé par la collectivité concédante sur la SPLA, autres que celles spécifiques au contrat de concession, font l'objet de règles internes à la société et ne sont pas reprises dans la présente concession.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant et dans le cadre des textes et documents en vigueur.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du concédant ou sur proposition de l'aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

## **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. 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 LOMA la réalisation de l'opération d'aménagement désignée : « Projet Global Nantes Nord », sur la commune de Nantes , dont le bilan de la concertation, les enjeux et objectifs, le programme et le périmètre et le bilan financier prévisionnel ont été définis et arrêtés par délibération du conseil métropolitain du 28 juin 2019.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre d'environ 80 hectares figurant sur le plan joint en annexe 1 des présentes.

1.2 - L'aménagement du périmètre doit permettre, à terme, la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- la création d'environ 815 logements
- la démolition de 348 logements sociaux
- la requalification de 2580 logements
- la création d'environ 5 500 m<sup>2</sup> SDP de services et activités
- la création d'environ 1000 m<sup>2</sup> SDP de commerces de proximité
- la création d'environ 2500 m<sup>2</sup> SDP d'équipements publics
- la création, la requalification ou la transformation d'espaces publics dont la nouvelle centralité du Chêne des Anglais mais aussi, de cheminements piétons, la création de nouveaux sentiers et de corridors végétalisés, l'aménagement d'espaces de stationnements
- la création de squares, de jardins et l'aménagement des espaces verts centraux conformément au plan guide dans chacun des quartiers prioritaires
- la démolition du Centre Commercial de la Boissière, ainsi que de celui de la route de la Chapelle sur Erdre, et la réalisation d'opérations immobilières.

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 étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement, sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire.

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

Annexe 1 : Périmètre de la concession d'aménagement

Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 3 : Plan Guide

Annexe 4 : Protocole type de remise d'ouvrage

Annexe 5 : Plan Parcellaire

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 volet urbain du Projet Global Nantes Nord dans le cadre des objectifs définis par le Plan Guide et conformément à la contractualisation réalisée avec l'A.N.R.U sur les secteurs concernés : Bout des Pavés – Chêne des Anglais et secteur du Centre Commercial de la Boissière (annexe 3).

Au regard de leurs particularités opérationnelles, les secteurs du Centre Commercial de la Boissière et de l'Ilot Maison de santé inscrit dans le secteur du Chêne des Anglais font l'objet des dispositions spéciales précisées à l'article 2.6 de la présente convention.

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

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

- Assurer le pilotage stratégique du volet urbain du Projet global Nantes Nord en liaison avec le concédant.
- Assurer le suivi des études relatives à l'évolution du site, participer en tant que besoin aux instances décisionnelles, rendre compte au concédant et y exprimer le point de vue de l'aménageur permettant le respect du programme global et des objectifs.
- Assurer le suivi des évolutions urbaines et immobilières avoisinantes en vue d'une prise en compte permanente de la conjoncture.

### **2.1 - Maîtriser le foncier**

- Acquérir la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur (à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, ...), des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de la concession, 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.
- Gérer les biens acquis, assurer leur sécurité, réaliser la mise en état des sols et, le cas échéant, démolir les bâtiments existants nécessaires pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

- 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.

## 2.2 - Réaliser les études

Il s'agit de procéder à toutes les études réglementaires et opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- Poursuivre la réalisation des études confiées par le concédant dans le cadre du mandat d'études pré-opérationnelles en mars 2018 et non achevées, visant notamment à la conduite de l'ensemble des études nécessaires à la création de la ZAC du Projet Global Nantes Nord,
- Assurer la réalisation des études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre des éléments de projet et de programme confiés (annexés à la présente convention),
- Définir les outils et modalités opérationnels (techniques, juridiques et administratifs) permettant la réalisation des différents secteurs de projet en lien avec le projet d'aménagement et en préciser le cas échéant le programme,
- 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.
- Participer, dans les conditions définies en accord avec le concédant, aux révisions ou modifications des documents d'urbanisme en rapport avec l'opération.
- Assurer la réalisation des études réglementaires et opérationnelles (études foncières, diagnostics techniques, études topographiques, géologiques, hydrologiques, archéologiques et de recherche de pollutions, etc.)
- Poursuivre les études engagées par le concédant sur le périmètre des groupes scolaires Camille Claudel / Georges Sand, en vue de déterminer les conditions de mutation partielle de ce périmètre. A l'issue de ces études, le cas échéant, le concédant décidera d'inscrire dans le cadre d'un avenant au présent traité de concession à la fois d'une part, le programme et le budget des travaux d'équipements publics nécessaires, d'autre part les produits immobiliers et la recette de cession correspondante, ainsi que la participation complémentaire éventuellement nécessaire.
- Proposer le cas échéant des modifications de programme, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.

## 2.3 - Aménager et réaliser les travaux

- Procéder aux démolitions de bâtiments existants nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires à la zone, tels qu'ils seront définis dans le programme des équipements publics et destinés à être remis au concédant, aux concessionnaires de service public ou à toutes personnes publiques intéressées.
- 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 entre les parties.

- Procéder aux remises d'ouvrages publics selon les modalités définies à l'article 16 de la présente convention.
- Réaliser les travaux nécessaires à la gestion des bâtiments acquis, pris à bail ou mis à disposition par le concédant dans le cadre du traité de concession.

#### **2.4 – Commercialiser**

- 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 à la consultation des promoteurs en vue des opérations de constructions selon les modalités prévues à l'article 9.
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant, préparer et signer tous les actes nécessaires.
- Accompagner le développement économique et commercial de la future ZAC. Pour ce faire le concessionnaire pourrait être amené à construire, acquérir, ou gérer des surfaces contribuant à ce développement.
- Pour chaque cession, transmettre au concédant le bilan financier du projet de l'opérateur retenu.
- Assurer le suivi architectural, technique et financier des opérations immobilières cédés à titre gratuit ou onéreux par l'aménageur sur les fonciers maîtrisés par l'aménageur, en lien avec Nantes Métropole.

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

- Assurer la communication et la promotion du projet sur le volet urbain.  
Tous les documents d'information et de promotion seront préalablement validés par Nantes Métropole, concédant de l'opération, en lien avec la Ville de Nantes.
- Participer, sous la responsabilité et la coordination de Nantes Métropole, et de la Ville de Nantes, aux actions de concertation et d'animation du projet avec les usagers, les habitants, et les entreprises, sur le volet urbain.
- 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 les demandes de subvention auprès de l'ANRU.
- Assurer l'ensemble des missions d'études, de conduite, de gestion et de coordination de l'opération, et notamment :
  - la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre de l'opération ;
  - 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 ;
  - la mise à jour des documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie.
- Assurer l'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières réalisées sur ces fonciers privés, en lien avec Nantes Métropole sur le périmètre de la concession d'aménagement (annexe 1) le cas échéant et à la demande du concédant, sur des emprises extérieures au périmètre dès lors qu'ils seraient nécessaires à la bonne coordination du projet urbain,

ok B

- Préparer 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.
- 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 groupe de pilotage) et à l'article 20 (contrôle – compte-rendu d'activité).
- Procéder à la clôture de l'opération et aux régularisations foncières.

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

## **2.6 – Opération de renouvellement des Centres Commerciaux de la Boissière et de l'ilot Maison de santé**

### **2.6.1 - Centre Commercial de la Boissière**

Le Centre Commercial du quartier de la Boissière a été construit dans les années 60.

Le terrain d'assiette du Centre Commercial est propriété de Nantes Métropole Habitat (anciennement l'Office Public d'HLM) qui a conclu, les 9 et 15 juin 1964, avec la SCI de la Boissière-Fantaisie un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans, soit jusqu'au 15 janvier 2063.

Il regroupe aujourd'hui une dizaine de commerçants (coiffeur, boucher, boulanger, etc ...) qui bénéficient pour partie de baux commerciaux de droit commun ou de baux dérogatoires.

Le Centre Commercial est particulièrement vétuste et présente des risques importants en termes de sécurité et de salubrité. Sa gestion n'est plus assurée.

Compte tenu de l'état de vétusté et des risques précités, et dans la perspective de l'intégration du Centre Commercial dans le périmètre de la ZAC, le Concédant donne mission au Concessionnaire de procéder, dès la prise d'effet du présent contrat et à l'exclusion de la réalisation de tous travaux d'aménagement et d'équipements, de :

- Négocier amiablement avec le ou les propriétaires, titulaires de droits réels et personnels, locataires et occupants du Centre Commercial de la Boissière en vue de :
  - (i) la fin anticipée du bail emphytéotique des 9 et 15 juin 1964,
  - (ii) l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre du Centre commercial, ainsi que de ceux qui, le cas échéant, et sous réserve de l'accord du concédant, seraient situés en dehors de ce périmètre mais seraient utiles pour la réalisation des ouvrages nécessaires à l'opération.
  - (iii) l'indemnisation au titre de l'éviction des locataires et occupants commerciaux, ainsi que leur éventuel relogement conformément à l'article 8 du présent contrat et/ou leur occupation temporaire jusqu'au démarrage des travaux.

u B

- Le cas échéant, accompagner et/ou substituer Nantes Métropole Habitat, bailleur actuel du bail emphytéotique des 9 et 15 juin 1964, dans la mise en œuvre de la procédure amiable ou unilatérale de résiliation du bail emphytéotique et/ou des procédures judiciaires qui s'imposeraient dans la cadre d'une éventuelle résiliation judiciaire dudit bail et de ses conséquences,
- Tous les acquisitions effectuées au titre du présent article devront être formalisées sous condition suspensive de l'adoption définitive de la délibération portant création de la ZAC,
- Préparer conformément à l'article 2.2 du présent contrat l'ensemble des dossiers réglementaires nécessaires à une éventuelle procédure d'expropriation,
- Gérer les biens acquis et assurer leur sécurité. Il est expressément rappelé que, s'agissant de ces obligations de sécurité et notamment des obligations d'assurance, le Concessionnaire y sera tenu qu'à compter de l'acquisition définitive des biens immobiliers bâtis ou non bâtis et donc de son intervention en qualité de propriétaire.

### **2.6.2 - Ilot Maison de santé**

Afin de renforcer l'offre de santé sur le territoire de Nantes Nord, le projet d'aménagement prévoit, sur le secteur du Chêne de Anglais, la création d'une Maison de santé destinée à accueillir environ 15 professionnels de santé.

Cette Maison de santé sera située sur une parcelle de 4 300 m<sup>2</sup> environ, face au collège Stendhal, sur la rue des Renards, en position centrale entre les grands immeubles et quartiers d'habitations, et qui sera intégrée au périmètre de la ZAC.

Le Concedant demande au Concessionnaire que les travaux d'aménagement de la rue Jacques Cartier soient engagés, après l'approbation du dossier de la création de la ZAC, sans attendre l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, considérant qu'il sera proposé que ces équipements soient classés au domaine public métropolitain et que la re-conversion de l'îlot Maison de Santé n'impose pas l'obtention d'autorisation administrative notamment environnementale.

## **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.

Ch VB

### 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

**garantir la confidentialité** des données à caractère personnel traitées dans le cadre du présent contrat

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

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@nmh.fr](mailto:dpo@nmh.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@nmh.fr](mailto:dpo@nmh.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).

**X 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.

**X 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.

**X 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 :

- S'assurer de la compatibilité de la mise en œuvre du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut, s'engage à procéder à la mise en œuvre des 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.
- Recueillir l'avis des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 16.1 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- 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.
- En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 de code général des collectivités territoriales.
- Organiser les instances de pilotage nécessaires à la validation de l'avancement de l'opération, à l'issue desquelles des comptes-rendus seront rédigés et diffusés par le concédant.

- 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.
- Assurer la coordination et la cohérence des contributions du concessionnaire sur la communication au titre du volet urbain.
- Régler aux échéances convenues le montant de la participation financière prévue à l'article 18 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.
- Assurer les actions de communication, animation, concertation sur le projet global.

#### **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. Le concédant notifiera la présente concession à l'aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'État. Elle prendra effet à compter de la date de réception par l'aménageur de cette notification et s'achèvera le 31 décembre 2034.

La durée de la concession d'aménagement prévue, en fonction de sa date d'échéance définie, est de 15,5 ans. Cette durée 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 - Groupe de pilotage**

Le groupe de pilotage est une instance d'information et de validation des élus métropolitains et communaux.

Le concédant s'engage à poursuivre la tenue du groupe de pilotage qui est composé :

- *Des élus de la collectivité,*
- Des représentants des services des collectivités,
- Des représentants du concessionnaire.

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

Ce groupe se réunira, à l'initiative du concédant ou sur proposition du concessionnaire, deux à trois fois par an (fréquence à ajuster en fonction des besoins et de l'avancement de l'opération).

A cette occasion, les membres du groupe de pilotage seront notamment associés à la définition des objectifs de l'opération, du programme prévisionnel des constructions, du planning de l'opération ainsi qu'à la détermination des actions envisagées en matière de développement durable 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 et des propositions pour y remédier.

Les invitations sont envoyées par le concédant, l'ordre du jour, le support et l'animation sont partagées entre le concédant et le concessionnaire et le compte rendu est rédigé par le concédant.

## **5.2 - Groupe opérationnel**

Par ailleurs, un groupe opérationnel, portant sur le projet global, est d'ores et déjà constitué sous la responsabilité du chef du projet global entre les représentants du concessionnaire, des services de la collectivité concédanté, des bailleurs et des collectivités locales.

Ce groupe technique opérationnel se réunira en tant que de besoin pendant la phase d'études et au cours de la réalisation de l'opération et sera organisé par le concédant.

## **5.3 - Groupe technique volet urbain**

Un groupe technique portant sur le volet urbain sera organisé par le concessionnaire avec les représentants du concédant et des services des collectivités et les intervenants techniques extérieurs du suivi des études et de la réalisation des travaux.

Les invitations sont envoyées par le concessionnaire, l'ordre du jour, le support et l'animation sont partagées entre le concédant et le concessionnaire et le compte rendu est rédigé par le concessionnaire.

## **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 d'environ 80 ha comprend des parcelles, entières ou partielles, bâties ou non bâties.

Afin de bien identifier les différents propriétaires publics ou privés, le concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Le plan parcellaire initial est joint en **annexe 5** du présent traité de concession.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que le concessionnaire puisse d'une part rendre compte annuellement au concédant des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

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

Le transfert de propriété des terrains et biens nécessaires à la réalisation de l'opération se fera dans les conditions suivantes :

- Pour toute acquisition de terrain ou bâtiment identifié comme nécessaire à l'opération et mentionné au présent traité de concession, l'aménageur est habilité à engager les procédures sans autre accord formel du concédant.
- Pour toute acquisition de terrain ou bâtiment non mentionné, l'aménageur devra obtenir l'accord écrit du concédant avant la finalisation de l'acte d'achat.
- Pour toutes les prises à bail de bâtiment (et notamment les cellules commerciales), l'aménageur informera le concédant avant la signature du contrat avec le bailleur.

Les acquisitions pourront être réalisées soit à titre onéreux soit sous forme d'apports en nature.

#### **7.1 - Acquisitions des terrains et des cellules commerciales 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 la Direction de l'Immobilier de l'État 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 le cas où le prix d'acquisition excéderait de plus de 10% l'avis des domaines et sous réserve des dispositions prévues à l'alinéa suivant, un accord écrit du concédant devra être obtenu en validation du prix retenu.

d  
B

Des conditions particulières sont prévues pour les acquisitions des cellules commerciales et évictions des commerçants des centres commerciaux de la Boissière et de la route de la Chapelle, comme suit : l'accord du concédant sera acquis après validation d'un mandat de négociation qui, sur chacun des centres commerciaux, indiquera le montant maximum et les modalités d'acquisition des commerces (éviction ou transfert).

## **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 sauf cas où le concédant souhaite être bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique. Dans ce cas une concertation entre le concédant et le concessionnaire sera réalisée afin d'en définir le calendrier.

Au préalable, le concessionnaire devra informer le concédant de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

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.

Dans le cas d'une rétrocession au concédant, le prix de cession ne peut pas excéder le prix d'acquisition majoré des frais liés à cette acquisition justifiés par l'aménageur.

## **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 concessionnaire peut solliciter du concédant que le droit de préemption urbain lui soit délégué à l'occasion de l'aliénation d'un bien compris dans le périmètre de l'opération.

La délégation du droit de préemption s'effectuera par décision du Président ou du Vice-président délégué.

Dans cette hypothèse, le concessionnaire exerce ce droit dans les conditions fixées par le titre 1<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme.

Les terrains et les immeubles bâtis, acquis antérieurement par la collectivité concédante en vertu du droit de préemption, sont, le cas échéant, cédés au concessionnaire au prix d'acquisition majoré des frais exposés par la collectivité concédante ou font l'objet d'un apport en nature, dont la valeur calculée comme indiquée ci-dessus est compensée par une participation du concédant du même montant.

A  
B

#### **7.4 - Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre d'une ZAC**

Le concessionnaire devra acquérir, si telle est la décision concertée entre le concédant et son concessionnaire, les immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans les conditions prévues à l'article L. 311-2 du Code de l'urbanisme. Dans ce cas, les parties examineront les incidences financières sur le bilan de la concession d'aménagement.

#### **7.5 - 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 projetées et 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 cette rétrocession 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 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.

Ch  
VB

## **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 3, 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 ou concepteurs au concédant ;
- Sauf cas particuliers avec accord exprès du concédant, organiser des consultations de promoteurs sur chaque îlot préalablement à toute cession ;
- Soumettre l'analyse et le choix au concédant ;
- Transmettre tout document au concédant parmi lesquels le bilan d'opération. Selon le cahier des charges de la consultation et notamment les bilans promoteurs d'opération suffisamment détaillé 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 de renouvellement urbain, 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 au service en charge du pilotage de l'opération à Nantes Métropole en vue de recueillir l'accord exprès de la collectivité :

- Les noms et qualités des acquéreurs.
- Une description du programme de construction envisagée.
- Le bilan financier du projet de l'acquéreur.

- Le prix de cession global et décomposé (le cas échéant) par m<sup>2</sup> de SP par type de surface (logements en accession libre ou abordable, activités...).

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

L'accord de Nantes Métropole sera valablement donné par le Président 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 Président ou son représentant lors de chaque cession ou concession d'usage. Il deviendra caduc à la date d'achèvement de la Concession d'aménagement. Il comprend trois titres :

1 - 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.21-3 du Code de l'Expropriation.

2 - 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.

3 - 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.

4 - Le titre IV comprend une clause anti spéculative si la cession concerne pour partie du 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 des îlots ou du périmètre d'aménagement et qui n'auraient pu être vendus, seront cédés au concédant à la valeur correspondant au prix de revient, sauf accord contraire entre les parties.

### **9.5 – Dispositions associées au programme de logements neufs**

La programmation devra intégrer les objectifs du PLH notamment une commercialisation d'au moins 50 % des logements pour des ménages en accession à la propriété de leur résidence principale. En effet, les opérations publiques métropolitaines constituent un levier essentiel pour favoriser le parcours résidentiel des habitants de la Métropole.

Pour tenir cet objectif, les prix de commercialisation devront être attractifs en mobilisant, d'une part le dispositif de la minoration du montant des charges foncières pour les programmes d'accession abordable Nantes Métropole et, d'autre part, le taux réduit de la TVA lié au Quartier Politique de la Ville (QPV) pour développer une offre de logements à des prix intermédiaires.

- **L'accession abordable**, pour les ménages avec des ressources inférieures aux plafonds PLSA, sera réalisée via le Bail Réel Solidaire (BRS) proposé par l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS). Ce nouveau dispositif permettra de commercialiser les logements à des prix inférieurs à ceux du référentiel de l'accession abordable de Nantes Métropole considérant que seuls les murs sont vendus ; le terrain restera la propriété de l'OFS qui conclura des baux rechargeables avec les acquéreurs successifs. De plus, les ménages bénéficieront d'une sécurisation de leur parcours résidentiel via la garantie de rachat mise en place.

Cette offre d'accession abordable devra représenter au moins 25 % de la programmation. La mise en œuvre opérationnelle devra privilégier une maîtrise d'ouvrage directe via un opérateur social (bailleur ou coopérative d'HLM). Le prix moyen de commercialisation du programme ne devra pas dépasser les 2300 € TTC /m<sup>2</sup> habitable (stationnement compris) et le montant de la charge foncière bénéficiera d'une minoration ;

- **Le logement intermédiaire** défini par le PLH de Nantes Métropole, vise les ménages sous conditions de ressources PLS avec une offre commerciale qui se situe autour de 2 800 € TTC /m<sup>2</sup> habitable (stationnement compris). Cette offre peut être réalisée en bénéficiant de la tva à taux réduit, sans minoration des charges foncières, par tous les opérateurs (promoteurs, coopératives...)
- **La part libre du programme** de logements pourra intégrer une offre pour investisseurs ainsi que des logements pour des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds PLS+11 % et qui souhaitent acquérir leur résidence principale

en bénéficiant du taux réduit de la TVA dans la mesure où les prix de commercialisation ne dépassent pas les plafonds publiés chaque année.

La programmation, le choix des opérateurs, la validation des grilles de prix de commercialisation seront soumis à l'avis préalable de la direction de l'habitat de Nantes Métropole et du Chef du Projet Global de Nantes Métropole.

cr

VB

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

#### **ARTICLE 10 - PROGRAMME DES TRAVAUX A 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

A ce stade, ceux - ci résultent de l'annexe bilan financier et plan de trésorerie.

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, alinéa 2

Le programme prévisionnel des travaux sera détaillé dans le cadre des études à mener dans la présente concession.

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 tel que défini. 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 L. 300-5 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 est sauvegardé.

#### **ARTICLE 11 - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET DES ÉTUDES DE PROJETS**

Les équipements publics prévus par la présente convention 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 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.

Le concédant s'engage à transmettre son agrément 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. Passé ce délai l'accord du concédant est réputé acquis.

## **ARTICLE 12 – PRÉSENTATION DES PROJETS D'EXÉCUTION**

---

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

## **ARTICLE 13 – EXÉCUTION DES TRAVAUX**

---

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans la concession et s'assure 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.

Le concédant ou les services de contrôle compétents contrôleront l'exécution des travaux qui devront être conformes aux projets d'exécution et/ou aux dossiers de consultations d'entreprises.

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 d'exécution 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.

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

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.

## **ARTICLE 14 - 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 prévues au Code de la commande publique.

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 conclus, 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.

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

### **ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 16 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 16 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES ET ESPACES A VOCATION PUBLIQUE**

Les ouvrages réalisés en application de la présente concession qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, 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, ou de leur prise de possession, 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 les pôles de proximité de Nantes Métropole.

Le protocole de remise d'ouvrage, selon le modèle joint en annexe 4, 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 (niveau de finition).

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

Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement des ouvrages sont réunies, ou préalablement à leur prise de possession, 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, un procès-verbal est dressé et signé 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. Cet envoi est assorti d'un délai validé par les deux parties et ne dépassant pas 30

jours pendant lequel le concédant peut formuler des réserves à l'encontre des documents fournis. Au-delà de ce délai, ces documents sont réputés validés, à condition qu'ils soient conformes aux exigences du protocole de remise d'ouvrage.

Au plus tard 1 mois après que l'aménageur a 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 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.

### **16.2 – 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 :

- a) Identification de l'ouvrage.
- b) 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...) rapporté 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.
- c) Participation éventuellement due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 18 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.

### **16.3 - 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 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.

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 17 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION**

**17.1** - 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.

Sera repris dans les charges de l'opération le montant des études pré-opérationnelles du mandat, en totalité.

**17.2** - Le concessionnaire peut également recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la concession des financements complémentaires. Dans le cas d'une procédure de ZAC, elles pourront prendre la forme de participations telles que prévues à l'article L.311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention tripartite à conclure entre le concédant, le concessionnaire et le constructeur. Le montant de la participation exigée aux constructeurs, déterminé dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues dans le dossier de réalisation de la ZAC.

**17.3** - 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 20, 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.

**17.4** - 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'État, 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.

**17.5** - 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.

**17.6** - 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 18 – PARTICIPATION DU CONCÉDANT AU COÛT DE L'OPÉRATION**

---

Conformément aux principes contenus dans l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, le bilan financier prévisionnel présenté en annexe 2 comporte un montant de participations financières à verser par le concédant de 44 800 000 € HT, soit 53 760 000 € TTC au titre des espaces publics.

Le calendrier de versement annuel est le suivant :

- 1 000 000 €, soit 1 200 000 € TTC pour 2021 et 2022
- 3 000 000 €, soit 3 600 000 € TTC pour 2023
- 3 500 000 €, soit 4 200 000 € TTC pour 2024 et 2029
- 4 000 000 €, soit 4 800 000 € TTC pour 2030 et 2033
- 2 800 000 €, soit 3 360 000 € TTC pour 2034

La participation au titre des espaces publics est versée au titre de remises d'ouvrages, c'est à dire en contrepartie d'équipements publics destinés à être intégrés dans le patrimoine de Nantes Métropole. Elle ouvre donc droit au bénéfice du FCTVA.

Aucune participation sous forme d'apports en nature de terrains ou de bâtiments n'a été identifiée. Néanmoins, en cours d'avancement du projet, des participations sous forme d'apports en nature de terrains ou de bâtiments pourront être intégrées par voie d'avenant. Elles seront valorisées après avis de France Domaine.

Les niveaux et principes de versement de participations seront étudiés régulièrement compte-tenu du développement opérationnel. Les modalités s'adapteront donc dans le cadre d'un avenant, approuvé par délibération du conseil métropolitain, en fonction des besoins de l'opération et de la survenance de l'un des événements mentionnés à l'article 19.

Par ailleurs, concessionnaire et concédant se donnent ensemble comme objectif de tendre vers une réduction de la participation. A ce titre, le concessionnaire proposera dans le cadre d'un plan de progrès l'ensemble des actions possibles permettant de contribuer à une optimisation financière du bilan. Ce plan de progrès devra être présenté annuellement et préciser les impacts potentiels de réduction sur les participations financières du concédant. La participation du concédant fera ainsi l'objet le cas échéant d'un avenant avant le 31/12/2022 pour ajustement.

## **ARTICLE 19 – ÉVOLUTION DU CONTRAT – TRAITEMENT DES RISQUES - AVENANTS**

### **19.1 - Principes généraux d'évolution du contrat**

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

### **19.2 – Répartition des risques et réexamen des conditions de l'opération**

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 du cadre législatif et réglementaire,
- Découverte de sujétions techniques significatives 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...],
- Modification significative par le concédant du programme de constructions, du cadencement prévisionnel de l'opération ou des équipements publics à réaliser,
- Réduction substantielle des recettes de cession du fait de la demande du concédant, impact financier de retard de commercialisation par rapport au calendrier prévisionnel qui sera établi avec le concédant,
- Réduction des subventions ANRU suite à une mauvaise estimation de l'enveloppe prévisionnelle initiale.

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, ...) afin de :

- S'assurer de la compatibilité du programme prévisionnel des constructions des documents opérationnels avec les éléments indiqués dans la présente convention,

- 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 des événements listés ci-avant 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.

## **ARTICLE 20 - CONTRÔLE - COMPTABILITÉ - BILAN ET PLAN DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS - COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS**

---

**20.1** - 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.

**20.2** - Dans ce cadre :

20.2.1 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 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 par l'aménageur de ses frais dits de « rémunération annuelle ».
- en recettes, les prix des cessions ou location à encaisser, les produits financiers, les subventions éventuelles, les conventions de participations et les participations dues par le concédant mentionnées à l'article 17 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, et tous autres produits.

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 données quantitatives issues des avants projets, marchés, études, consultations...

Ces documents doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 mars de chaque année.

A B

20.2.2. 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.

20.2.3. 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) et en annexant les bilans financiers définitifs de chaque projet;
- le détail du poste travaux selon des entités cohérentes (rues principales ou ensemble de rues, places,...) et selon des grands poste de nature de travaux (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 ;
- 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 17.5 ci-avant ;
- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres collectivités territoriales en application de l'article 17.4.

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 21 - 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 22 - RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR**

---

**22.1** – 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 »

**22.2 - 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 (autres que la commercialisation et la mission de clôture d'opération), le concessionnaire aura droit d'imputer une somme annuelle forfaitaire de :
  - 70 000 € pour l'année 2019,
  - 200 000 € pour l'année 2020,
  - 250 000 € pour les années 2021 à 2033 inclus,Soit un total de 3 520 000 € pour la période de 2019 à 2034.
- Il est précisé que le cadencement de prise de rémunération, si nécessaire sera revu par avenant, avant le 31/12/2022 et par la suite triennalement pour être en corrélation avec l'avancement effectif des missions confiées au concessionnaire.
- Les rémunérations forfaitaires annuelles seront imputées trimestriellement par le concédant au compte de l'opération (15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre).
- Au titre des missions de commercialisation prévues à l'article 2.5, le concessionnaire aura droit d'imputer une somme égale à 4% des montants 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 cessions à titre gratuit, il sera retenu la valeur réelle du bien. 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 pour 30 % à la signature du compromis de vente et pour 70 % à la signature de l'acte.
- Au titre des missions de suivi des opérations immobilières d'Action Logement (Cessions gratuites des charges foncières), le concessionnaire imputera la somme de 25 000 € par programme, soit une rémunération totale prévisionnelle de 75 000 €.

- Au titre des missions de suivi des opérations immobilières privées (sans cessions directe du terrain de la part du concessionnaire) le concessionnaire pourra imputer une somme à convenir entre les parties selon le mode de financement qui sera mis en place et ce au cas par cas pour les projets spécifiques (participation constructeur).
- Pour la gestion administrative des baux de location des surfaces commerciales ou économiques, l'aménageur pourra percevoir une rémunération à convenir entre les parties en fonction des loyers et charges facturés, la somme complète étant perçue le 31 décembre de chaque année.
- Pour la mission de clôture de l'opération, le concessionnaire percevra une rémunération forfaitaire de 50 000 €. Ce montant couvrira notamment les frais de commissariat aux comptes induits par la demande du concédant et supportés directement par la société

**22.3** - L'ensemble des rémunérations (forfaitaires, de commercialisation et de clôture) est plafonné, pour la période 2019-2034 à 4 400 000 €. Pour autant, les pourcentages ou 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 A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

### **ARTICLE 23 - RÉSILIATION - DÉCHÉANCE - RÉSOLUTION -**

#### **23.1 - 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 25.

#### **23.2 - 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.

#### **23.3 - 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.

#### **23.4 - Autres cas de résiliation**

En cas de mise en liquidation 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 24 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

#### **24.1 - 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 :

A B

- 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.

- 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.

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

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

### **ARTICLE 25 - 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 :

#### **25.1 - 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 24, 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.

ch

VB

### 25.1.1. 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.

### 25.1.2. 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.

### 25.1.3. Règlement final

A l'expiration de la concession d'aménagement, au vu des éléments ci-avant issus des dispositions des articles 25.1.1 et 25.1.2, 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 25.1.1 et 25.1.2 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 du concessionnaire, 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 19.2. 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.

## **25.2 - 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.

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

25.3.1- 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 250.000€.

25.3.2. En cas de déchéance ou de résiliation pour liquidation judiciaire

En cas de résiliation pour liquidation judiciaire, l'aménageur percevra une indemnité calculée sur la part non amortie des biens que celui-ci a acquis ou réalisé pour le compte de l'opération, et affectés au patrimoine de l'opération, sur laquelle le concédant exerce un droit de retour ou de reprise. Le montant de l'indemnité en résultant est versé à l'aménageur, déduction faite, le cas échéant, des participations financières du concédant pour la partie non utilisée de celle-ci et des paiements correspondants à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

## **25.4 - Modalités de règlement**

L'ensemble de ces sommes, rémunérations et indemnités, 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 26 - 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.

d  
VB  
1

## **PARTIE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 27 - 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 28 - DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT**

Pour l'exécution de la présente convention, Nantes Métropole désigne son 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, sur les avant-projets 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 29 - 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.

### **ARTICLE 30 - PÉNALITÉS**

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par l'aménageur de ses obligations issues de la concession, le concédant met en demeure l'aménageur de procéder à leur exécution dans un délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé réception.

A l'issue de ce délai, et en l'absence d'exécution constatée, les pénalités suivantes seront imputées à l'aménageur selon les modalités suivantes :

<b>Nature de la défaillance</b>	<b>Montant de la pénalité</b>
Absence ou retard de transmission des éléments permettant l'approbation du compte rendu à la collectivité (CRACL)	100 euros / jour calendaire de retard
Absence ou retard dans les opérations de remises d'ouvrage	100 euros / jour calendaire de retard
Absence ou retard dans la transmission du bilan de clôture	100 euros / jour calendaire de retard
Absence de transmission de la demande d'agrément du concessionnaire et du cahier des charges de cession de terrain	1% HT de la rémunération sur la vente consolidée

### **ARTICLE 31 - 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 32 - 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 33 - 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 34 - 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 35 – 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

**- 7 AOUT 2019**

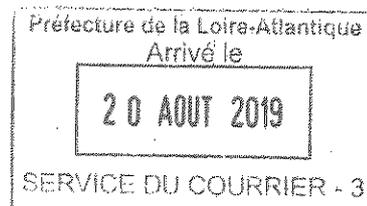
LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT  
34 rue du Pré Gauchel - CS 93521  
44035 NANTES CEDEX 1  
Tél. : 02 40 92 95 30 - Fax : 02 40 92 12 05  
Siret : 535 164 412 00020 - APE/NAF : 4410D

En trois exemplaires originaux

Pour l'aménageur :

**Christian GIBOUREAU**  
Directeur Général

Pour le concédant :



*Ch*  
*LS*

**Pièces annexées :**

- *Annexe 1 : Périmètre de la concession d'aménagement*
- *Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel*
- *Annexe 3 : Plan Guide*
- *Annexe 4 : Protocole type de remise d'ouvrage*
- *Annexe 5 : Plan Parcellaire*



**TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**PROJET GLOBAL NANTES NORD**

**Annexe 1 : Périmètre de la concession d'aménagement**

*Ch*

Christian GIBOUREAU

Directeur Général

LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT

84 rue du Pré Gauchet - CS 93521

44035 NANTES CEDEX 1

Tél : 02 40 92 95 30 - Fax : 02 40 92 12 05

Siret : 635 164 412 00020 - APE/NAF : 4410D

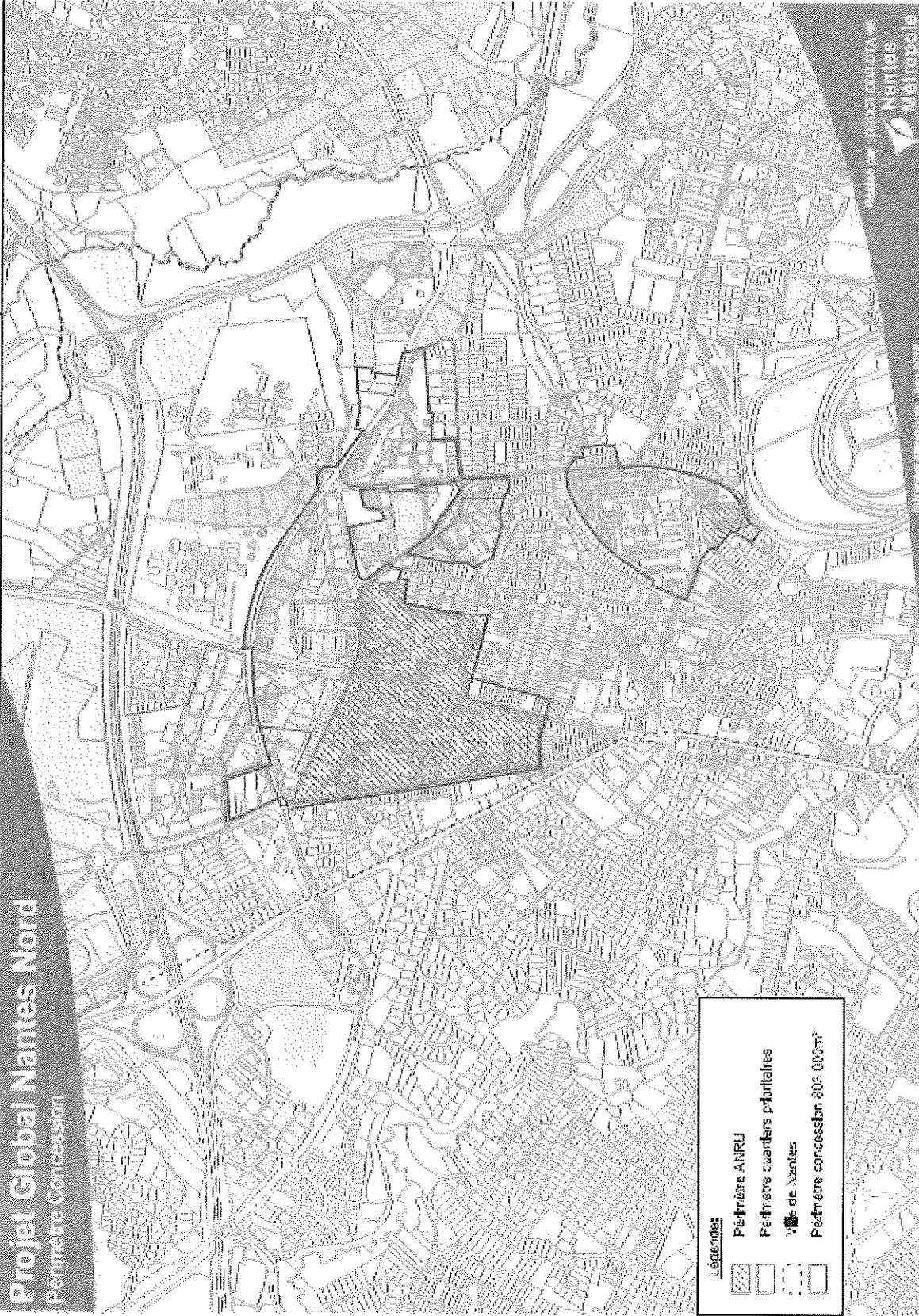
Échelle 1:113 000



PERIMETRE CONCESSION

Projet Global Nantes Nord

Perimetre Concession



LÉGENDE	
	PERIMETRE ANRU
	PERIMETRE QUARTIERS PRIORITAIRES
	VILLE DE NANTES
	PERIMETRE CONCESSION 305 003M?

LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT

PROJET DE PERIMETRE CONCESSION - 2016

GENERALISTE - 02 40 92 95 30

*Handwritten signature or mark*



**TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**PROJET GLOBAL NANTES NORD**

**Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie  
prévisionnel**

# ANNEXE 3

## 1. METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE

-  Rivières et cours d'eau
-  Vallées naturelles qui révèlent le grand paysage nantais
-  Un réseau de jardins publics et de grands équipements...
-  ... relié par des liaisons douces aménagées et sécurisées
-  Reprise de l'exploitation agricole de l'Angie Chailloux
-  Des pôles de maraîchage et de jardins familiaux à déployer dans les quartiers

## 2. FACILITER LES DÉPLACEMENTS

-  Grandes voies urbaines requalifiées supports de la densification métropolitaine
-  Voies requalifiées en boulevards urbains
-  Nouvelles voies de desserte pour ouvrir / désenclaver les îlots
-  Des transports en commun mieux insérés

**Christian GIBOUREAU**  
 Directeur Général  
**LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT**  
 34 rue du Pré Gauchet - CS 93521  
 44035 NANTES CEDEX 1  
 Tél. : 02 40 92 95 30 - Fax : 02 40 92 12 05  
 Siret : 535 164 412 00020 - APE/NAF : 4410D

## 3. RÉÉQUILIBRER LES CENTRES

-  Centre principal rayonnant à l'échelle de Nantes Nord au Chère-des-Anglais...
-  ... avec une programmation mixte et de nouveaux équipements publics (Maison citoyenne, Maison de santé)
-  Des centralités existantes à renforcer pour maintenir une offre de services de proximité
-  Des centralités secondaires à créer ... organisées autour de places publiques confortables et animées.

## 4. COORDONNER L'ORGANISATION

-  Réhabilitation des logements et clarification de la structure résidentielle des grands ensembles
-  Densification le long des grandes voies urbaines requalifiées et diversification de l'offre de logement du parc social
-  Préservation du tissu pavillonnaire

• Annexe 4 – Protocole type de remise d'ouvrage

**PROTOCOLE D'ACCORD DE REMISE D'OUVRAGE (modèle)**



SOCIETE PUBLIQUE  
D'AMENAGEMENT (SPLA)

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

# ANNEXE 4

Nantes Métropole Communauté Urbaine, dont le siège est situé 2, cours du champ de Mars à Nantes, représentée par xxxxxx, 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

Entre

Christian GIBOUREAU  
Directeur Général

LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT  
34 rue du Pré Gauchet - CS 93521  
44035 NANTES CEDEX 1  
Tél. : 02 40 92 95 30 - Fax : 02 40 92 12 05  
Siret : 535 164 412 00020 - APE/NAF : 4410D



## 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.

### 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 (CCCTP 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 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)**

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

**REMISE DES OUVRAGES  
 PROCES VERBAL  
 DECISION**

PV n° : .....

<b>Désignation 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>	

**OPERATIONS PREALABLES A LA REMISE D'OUVRAGES**

Visite des ouvrages effectuée le : .....

Etalent 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 la :
- 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 : .....

Le Maître d'Ouvrage	L'exploitant	Le service propriétaire du patrimoine	L'Élu responsable
Date :	Date :	Date :	Date :

**REMISE DES OUVRAGES  
 PROCES VERBAL  
 ANNEXE N°1**

PV n° 1

**CONSTITUTION DU DOSSIER DE REMISE D'OUVRAGE**

DESIGNATION	Remise en version		Non Remise
	Définitive	Provisoire	
<b>Documentation</b> CD-ROM avec l'ensemble des fichiers Informatiques des plans de récolement			
<b>DOE</b> <b>Assainissement</b>			
- Vue en plan et de nivellement du réseau en 3D (x,y,z) au 1/200e, y compris regards, branchements, longueurs, diamètres, pertes, matériaux, exutoires...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rapport d'inspection télévisée des réseaux et branchements EU et EP, sans observation ou argumenté par le maître d'œuvre.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- PV des tests d'étanchéité des réseaux EU et EP (collecteurs, regards, branchements), sans observation ou argumenté par le maître d'œuvre.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Profils en long des réseaux et branchements EU et EP,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dossier des fiches techniques des matériels et matériaux utilisés (canalisation, regards, grilles, tampons,...).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plan des ouvrages de génie civil,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Actes notariés liés aux servitudes,	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- PV de réception des travaux du maître d'œuvre auprès de l'entreprise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plan de récolement positionné	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**PROJET GLOBAL NANTES NORD**

**Annexe 5 : Plans parcellaires**

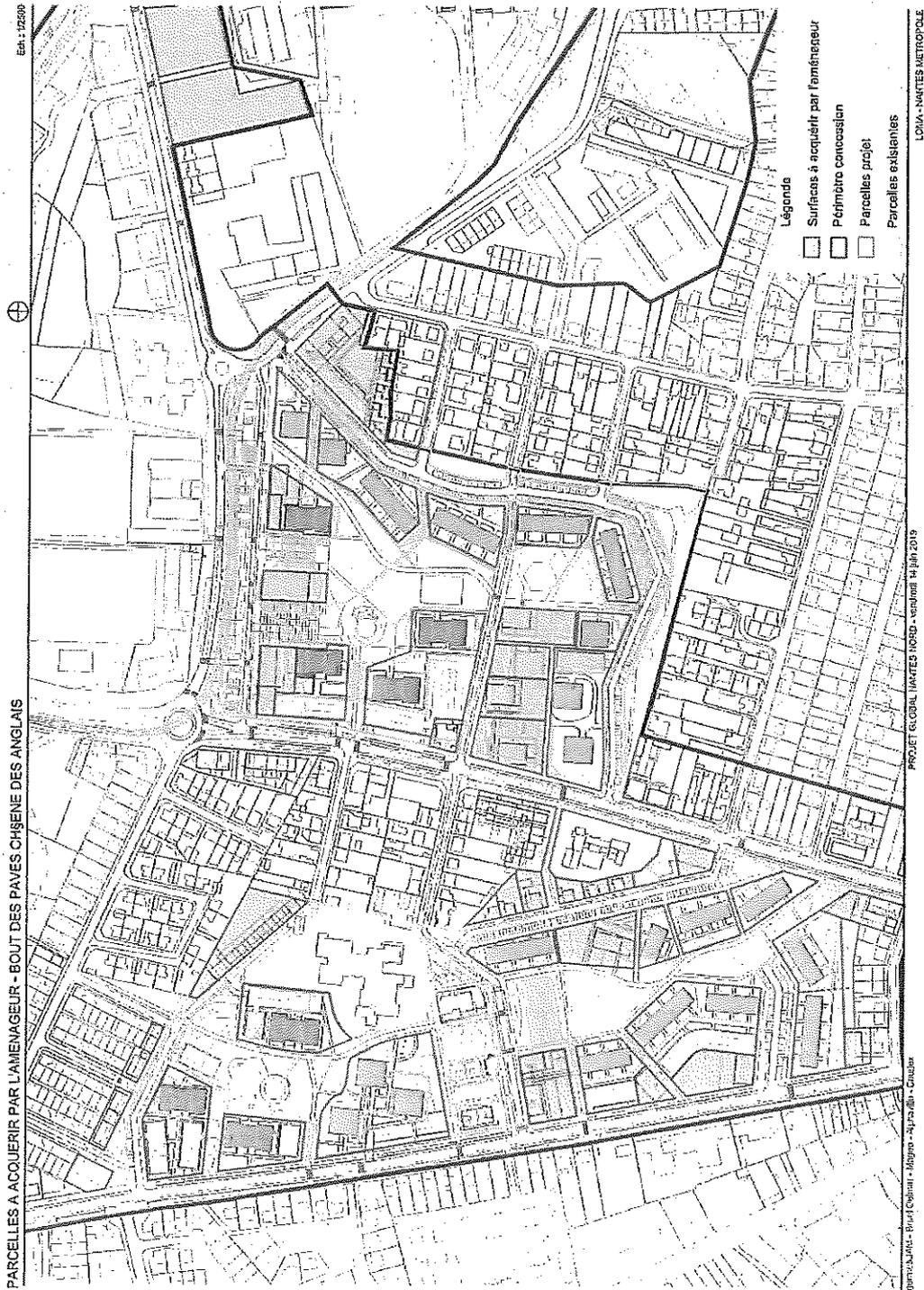
# BOISSIERE

LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT  
34 rue du Pré Gauchet - CS 93521  
44035 NANTES CEDEX 1  
Tél. : 02 40 92 95 30 - Fax : 02 40 92 12 05  
Siget : 636-164-412-00020-APE/NAF 7.4410D



# BOUT DES PAVES – CHENE DES ANGLAIS

LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT  
34 rue du Pré Gauchet - CS 93521  
44035 NANTES CEDEX 1  
Tél : 02 40 92 05 30 - Fax : 02 40 92 12 05  
Siret : 535 164 412 00020 - APE/NAF : 4410D



PARCELLES A ACQUIERIR PAR L'AMENAGEUR - BOUT DES PAVES CHENE DES ANGLAIS

Ech. : 1:2500



Légende

- Surfaces à acquérir par l'aménageur
- Périmètre concession
- Parcelles projet
- Parcelles existantes

LOIRE OCEAN METROPOLE

PROJET GLOBAL NANTES NORD - scellé le 14 Juin 2019

garechouffe - Blvd Cahini - Migné - St-Joville - Cléon



**La Membre du Bureau déléguée**  
Affaire suivie par Carine BIARD  
Tél. 02 40.99.50.55

Monsieur le Directeur de  
**LOIRE OCEAN METROPOLE**  
**AMENAGEMENT**  
Ilot JALLAIS  
34 rue du Pré Gauchet  
44000 NANTES

Pièce jointe : Concession d'aménagement

Objet : Nantes Nord

**Notification**

Lettre recommandée avec AR

Nantes, le

**30 AOUT 2019**

Monsieur le Directeur,

J'ai le plaisir de vous notifier la concession d'aménagement Nantes Nord approuvée par le conseil métropolitain du 28 juin dernier.

Vous trouverez donc ci-joint un exemplaire de la concession.

Vous en souhaitant bonne réception.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.



André SOBSCAK  
Vice-président