

Délibération n°DEL-19-0469

**Site Paléficat Rives de l'Hers (Toulouse) - Concession
d'aménagement : désignation de l'aménageur et approbation du
traité de concession**

L'an deux mille dix-neuf le jeudi vingt-sept juin à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	90
Procurations :	38
Date de convocation :	21 juin 2019

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Laurent MERIC
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Castelginest	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON
Cugnaux	M. Michel AUJOUAT, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Gagnac	M. Michel SIMON
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Maxime BOYER, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. Pierre COHEN, Mme Hélène COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Marie-Jeanne FOUQUE, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJIJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER,

	M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Laurent LESGOURGUES, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
Tournefeuille	M. Patrick BEISSEL, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Laurent MERIC
Mme Roseline ARMENGAUD	Monique COMBES
Mme Lysiane MAUREL	Michel ROUGE
M. Francis SANCHEZ	Monique DURRIEU
M. Vincent TERRAIL-NOVES	Emilion ESNAULT
M. Maurice GRENIER	Robert MEDINA
M. Bernard KELLER	Joseph CARLES
M. Philippe PLANTADE	Sacha BRIAND
M. Grégoire CARNEIRO	Béatrice URSULE
M. Michel ALVINERIE	Guy LAURENT
M. Patrick JIMENA	Cécile RAMOS
Mme Elisabeth MAALEM	Joël CARREIRAS
Mme Josiane MOURGUE	Karine TRAVAIL-MICHELET
M. Arnaud SIMION	Martine BERGES
M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE	Ida RUSSO
M. Robert GRIMAUD	Gérard ANDRE
M. Patrick DELPECH	Claude RAYNAL
M. Bernard SANCE	François LEPINEUX
M. Jacques SEBI	Aline FOLTRAN
M. Bruno COSTES	Jean-Louis REULAND
M. Jacques DIFFIS	Raymond-Roger STRAMARE
M. Bernard SOLERA	Nicole MIQUEL-BELAUD
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
M. Thierry FOURCASSIER	Anne BORRIELLO
Mme Dominique FAURE	Romuald PAGNUCCO
M. Guy LOZANO	Patrice RODRIGUES
M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE	Martine CROQUETTE
M. Jean-Jacques BOLZAN	Ghislaine DELMOND
M. Frédéric BRASILES	Jean-Baptiste DE SCORRAILLE
M. François CHOLLET	Francis GRASS
M. Romain CUIVIES	Danielle PEREZ
Mme Vincentella DE COMARMOND	Claude TOUCHEFEU
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Sylvie ROUILLON VALDIGUIE
Mme Marthe MARTI	Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
Mme Dorothée NAON	Bertrand SERP
Mme Gisèle VERNIOL	François BRIANCON
Mme Mireille ABBAL	Dominique COQUART
M. Daniel FOURMY	Pierre LACAZE

Conseillers excusés

Blagnac	M. Bernard LOUMAGNE
Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Philippe GUERIN
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Toulouse	M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	Mme Danielle BUYS

Délibération n° DEL-19-0469

Site Paléficat Rives de l'Hers (Toulouse) - Concession d'aménagement : désignation de l'aménageur et approbation du traité de concession

Exposé

Contexte de l'opération

Le secteur Paléficat-Rives de l'Hers se situe entre la rocade et le cours d'eau de l'Hers, sur les communes de Toulouse et de Launaguet. A ce jour, son environnement est constitué d'un tissu urbain parsemé de logements, d'équipements et d'activités économiques et commerciales. La mise en service de la première tranche du Boulevard Urbain Nord (BUN), via l'échangeur de Borderouge, en décembre 2016, a permis de le désenclaver pour mieux le mettre en relation avec Borderouge et le centre-ville de Launaguet.

Le secteur, d'environ 100 hectares, constitue une des réserves foncières sur laquelle une partie du développement urbain du Nord de Toulouse a été envisagée.

Objectifs et enjeux de l'opération

Toulouse Métropole a donc engagé l'ensemble des démarches pour développer, autour du BUN, une opération d'ensemble, dont les principes fondateurs sont consignés dans le parti d'aménagement du « Projet Urbain de Référence du BUN ». Par délibération en date du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole a notamment engagé la procédure de concession d'aménagement, qui vise à confier la réalisation de cette opération à un aménageur.

Le projet urbain, qui sera précisé à l'occasion des études qui seront menées par le futur aménageur, s'articulera autour plusieurs enjeux :

- l'accueil progressif de nouveaux habitants et emplois autour du BUN,
- la réalisation des espaces publics et des équipements publics nécessaires à ce développement,
- la préservation et le renforcement des composantes patrimoniales, paysagères et écologiques du site ainsi que la trame verte et bleue,
- un développement urbain maîtrisé et harmonieux qui assure la couture urbaine avec les tissus existants en encadrant les mutations urbaines des franges de l'opération,
- une articulation avec les projets « Agriparc » sur les berges de l'Hers » et « Agriville » sur le site du château de Paléficat, tous deux lauréats de l'appel à projets innovants « Dessine-moi Toulouse » .

Ces enjeux constituent les fils directeurs d'un projet qui a pour ambition d'être exemplaire et innovant, appropriable par les habitants actuels et futurs et qui devra répondre aux enjeux de la ville de demain, notamment en matière de transition énergétique, de mobilité et de qualité de vie.

Concertation autour de l'opération

Ces enjeux ont été partagés et enrichis avec la population dans le cadre d'une première phase de concertation, qui a permis d'échanger sur sa vision de ce nouveau quartier.

Cette concertation, ouverte par délibération du Conseil de la Métropole le 15 février 2018, s'est déroulée du 24 mai 2018 au 31 juillet 2018.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole le 4 octobre 2018 et a été versé au dossier de consultation pour la concession d'aménagement.

Programme et périmètres prévisionnels de l'opération

Au regard du SCoT, le projet Paléficat Rives de l'Hers est inscrit en cœur d'agglomération. L'intensité urbaine préconisée est de l'ordre de 70 logements à l'hectare et 200 individus (emplois et habitants) à l'hectare. Le développement urbain se fera par mutation urbaine et intensification des quartiers existants, et par développement urbain sur les fonciers aujourd'hui fermés à l'urbanisation. L'accueil progressif des nouveaux habitants, sur une période prévisionnelle d'environ 25 ans, se fera en cohérence avec la réalisation des équipements publics dont la programmation sera précisée à l'occasion des études qui restent à conduire.

Le périmètre envisagé pour la future opération d'aménagement a été délimité au nord-est par la plaine naturelle de l'Hers, au sud par la rocade et à l'ouest par la limite communale Toulouse-Launaguet. Le périmètre élargi, dit « d'insertion urbaine », comprend notamment les franges urbaines sur Toulouse et Launaguet à l'ouest.

Procédure de concession d'aménagement

Toulouse Métropole a engagé la procédure de concession d'aménagement par délibération en date du 15 février 2018 qui a permis :

- d'engager la procédure d'attribution de la concession pour la réalisation de l'opération d'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers conformément aux articles L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme,
- de désigner, dans le respect des règles posées à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, les membres de la Commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues portant sur l'aménagement de l'opération du site Paléficat Rives de l'Hers,
- de désigner Monsieur Thierry Fourcassier, en tant que personne habilitée à mener les discussions pendant la phase de négociation avec les candidats retenus ayant présenté une offre et à signer la convention de concession.

Cette procédure d'attribution de la concession d'aménagement s'inscrit dans le cadre des articles L. 103-2 et suivants, des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, des articles R. 300-4 et suivants, de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux Contrats de concession, ainsi que des articles L. 1410-1 et suivants et R. 1410-1 et suivants du Code général des Collectivités Territoriales.

A l'issue des négociations, de l'analyse de l'offre reçue et de l'avis de la Commission, il est aujourd'hui proposé d'attribuer la concession d'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers à la SEM OPPIDEA.

Le périmètre, le bilan financier prévisionnel de l'opération et le tableau de répartition des risques financiers qui en résultent sont joints au projet de traité de concession d'aménagement ci après annexé, qui fixe les missions dévolues à l'aménageur.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L. 1410-1 et suivants et R. 1410-1 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-11,

Vu l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et le décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatifs aux contrats de concession,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse du 27 juin 2005, approuvant la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage du Boulevard Urbain Nord (BUN),

Vu la délibération du Conseil municipal de Toulouse en date du 8 décembre 2006, adoptant le projet de constitution d'une réserve foncière d'environ 100 ha sur le secteur de Paléficat,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté urbaine du Grand Toulouse du 23 juin 2011, approuvant le périmètre d'intérêt communautaire du Projet Paléficat-Rives de l'Hers,

Vu la délibération du 28 juin 2012 adoptée en Conseil de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, approuvant les principes fondateurs du parti d'aménagement du « Projet Urbain de Référence du BUN »,

Vu la délibération du 15 février 2018 par laquelle le Conseil de la Métropole a décidé d'engager la procédure d'attribution de la concession pour la réalisation de l'opération

d'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers conformément aux articles L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme, de désigner les membres de la Commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues des candidats et de désigner Monsieur Thierry Fourcassier en tant que personne habilitée à mener les discussions pendant la phase de négociation avec les candidats retenus ayant présenté une offre et à signer la convention de concession,

Vu la délibération du 15 février 2018 par laquelle le Conseil de la Métropole a décidé d'engager une phase de concertation préalable à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers et d'en fixer les modalités,

Vu la délibération du 4 octobre 2018 du Conseil de la Métropole, prenant acte du bilan de la concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées,

Considérant les objectifs et enjeux de l'opération d'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers rappelés dans l'exposé qui précède,

Considérant l'avis favorable de la Commission d'avis sur les propositions reçues du 26 mars 2019,

Considérant la proposition de Monsieur Thierry Fourcassier de désigner, comme concessionnaire de l'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers, Oppidea.

Vu le projet de traité de concession ci après annexé et notamment le périmètre qui figure en son annexe 1 et le bilan financier prévisionnel qui figure en son annexe 2,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière 27 mai 2019,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers.

Article 2

D'attribuer la concession d'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers à la Société Anonyme d'Économie Mixte OPPIDEA.

Article 3

D'approuver la concession d'aménagement à conclure avec la Société Anonyme d'Économie Mixte Oppidea, ci après annexée.

Article 4

D'approuver spécifiquement le périmètre d'intervention qui figure en son annexe 1 et le bilan financier prévisionnel qui figure en son annexe 2.

Article 5

D'autoriser Monsieur le Président à signer le traité de concession d'aménagement du site Paléficat Rives de l'Hers avec le concessionnaire retenu.

Article 6

D'autoriser Monsieur le Président à accomplir tous actes, formalités et à signer tous documents afférents qui seraient la suite ou la conséquence de la présente.

Résultat du vote :

Pour	128
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le

Reçue à la Préfecture le 08/07/2019

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le Président,

Jean-Luc MOUDENC



PROJET

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
PALÉFICAT RIVES DE L'HERS

**TRAITÉ DE CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT**

SOMMAIRE

	5
PRÉAMBULE	
TITRE I - MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DU TRAITÉ D'AMÉNAGEMENT	7
ARTICLE 1 - OBJET DU TRAITÉ	7
ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENT DU CONCÉDANT	10
ARTICLE 4 - CALENDRIER	10
ARTICLE 5 - MOYENS MIS A DISPOSITION PAR LES PARTIES	11
ARTICLE 6 - DATE D'EFFET, DURÉE ET PROROGATION DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT	11
ARTICLE 7 - CONDITIONS D'ÉVOLUTION DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT	11
TITRE II: MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DU TRAITÉ D'AMÉNAGEMENT	13
Sous-titre 1er : Modalités d'acquisition, de gestion, de libération et de cession des Immeubles par l'AMÉNAGEUR	13
ARTICLE 8 - ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN PARCELLAIRE	13
ARTICLE 9 - REMISE EN GESTION AVANT CESSION ET ACQUISITIONS AMIABLES DES TERRAINS	13
ARTICLE 10 - PRÉROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE	14
ARTICLE 11 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS	15
ARTICLE 12 - SUIVI ET CONTRÔLE DES ACQUISITIONS FONCIÈRES	15
ARTICLE 13 - ENTRETIEN ET GESTION DES IMMEUBLES	15
ARTICLE 14 - MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS	16
ARTICLE 15 - CONVENTIONS DE PARTICIPATION	17
ARTICLE 16 - CONVENTIONS D'ASSOCIATIONS	17
ARTICLE 17 - CONVENTIONS DE PUP (Projets Urbains Partenariaux)	17
Sous - Titre 2 : Modalités de réalisation et de remise des ouvrages et des équipements publics d'infrastructure et de superstructure	17
ARTICLE 18 - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS	17
ARTICLE 19 - CHOIX ET RÉMUNÉRATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPÉCIALISTES	18
ARTICLE 20 - EXÉCUTION DES TRAVAUX, OBJETS DE L'OPÉRATION	18
ARTICLE 21 - MODALITÉS DE SUIVI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX	18
ARTICLE 22 - PASSATION DES TRAITÉS ET MARCHÉS PAR L'AMÉNAGEUR	19
ARTICLE 23 - CONTENTIEUX ET LITIGES LIES A L'OPÉRATION	19
ARTICLE 24 - RETOUR ET REMISE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS / OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE ET DE SUPERSTRUCTURE	19
ARTICLE 25 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	21

TITRE III : MODALITÉS ORGANISATIONNELLES ET FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT	22
ARTICLE 26 - SUIVI GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION	22
ARTICLE 27 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE CONCERTATION ET D'INNOVATION	23
ARTICLE 28 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	23
ARTICLE 29 - COMPTABILITÉ DE L'OPÉRATION ET CONTRÔLE DU CONCÉDANT	24
ARTICLE 30 - PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES	25
ARTICLE 31 - MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR / RÉMUNÉRATION	25
TITRE IV: MODALITÉS D'EXPIRATION DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT	26
ARTICLE 32 - EXPIRATION DU TRAITE A L'ACHÈVEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	26
ARTICLE 33 - CONDITIONS DE RÉSILIATION DU TRAITÉ	26
ARTICLE 34 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE LA FIN DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT	29
ARTICLE 35 - CONSÉQUENCES FINANCIÈRES A L'ÉCHÉANCE, NORMALE, OU ANTICIPÉE, DU TRAITÉ	30
ARTICLE 36 - INFORMATIONS RÉCIPROQUES DES PARTIES	32
TITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES	32
ARTICLE 37 - PÉNALITÉS	32
ARTICLE 38 - ÉLECTION DE DOMICILE	32
ARTICLE 39 - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE DES RÉSULTATS ISSUS DU TRAITE DE CONCESSION	32
ARTICLE 40 - CESSIION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	35
ARTICLE 41 - RÉEXAMEN DES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES	35
ARTICLE 42 - DOMICILIATION BANCAIRE	35
ARTICLE 43 - ASSURANCES	35
ARTICLE 44 - PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS	35
ARTICLE 45 - LITIGES	36
ARTICLE 46 - INTERPRÉTATION	36
ARTICLE 47 - COMMUNICATION AU REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT	36
LISTE DES ANNEXES	37

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

TOULOUSE MÉTROPOLE, dont le siège se situe 6 rue René Leduc – B.P 35821 à TOULOUSE (31505),

Représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de Métropole en date du 27 juin 2019,

Ci-après dénommée le « **CONCÉDANT** »,

D'UNE PART,

ET

La société **OPPIDÉA**, Société Anonyme d'Économie Mixte, au capital social de 14.874.360 euros, dont le siège social est sis 21, Boulevard de la Marquette - Immeuble Riverside - Bât. A - BP 91003 - 31010 TOULOUSE CEDEX 6,

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro B 528 998 354, représentée par Monsieur Raphaël CATONNET, Directeur Général Délégué, désigné dans ces fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 15 Mars 2016

Ci-après dénommé le « **L'AMÉNAGEUR** »

D'AUTRE PART.

Ci-après conjointement dénommées les **PARTIES**

PRÉAMBULE

Contexte général de l'opération

Le secteur dénommé « Paléficat-Rives de l'Hers » se situe au Nord de la commune de Toulouse, au contact du quartier Dortis à Launaguet et à proximité du quartier de la Violette à L'Union, sur la rive opposée de l'Hers.

Aujourd'hui faiblement urbanisé et composé d'un habitat pavillonnaire diffus, essentiellement situé le long des voies de desserte tel le chemin de Virebent, le secteur Paléficat Rives de l'Hers est desservi par le BUN (Boulevard Urbain Nord).

Le premier tronçon du BUN sur Toulouse entre le Boulevard Netwiller et le Chemin de Virebent, via l'échangeur de Borderouge a été mis en service en décembre 2016. Il convient donc d'engager les démarches permettant d'assurer le développement du secteur dans un objectif d'insertion urbaine harmonieuse et maîtrisée.

Toulouse Métropole souhaite développer autour du BUN une opération permettant de structurer l'offre immobilière du Nord Toulousain, de répondre aux objectifs de cohérence urbanisme/transport tout en préservant et valorisant les composantes patrimoniales, paysagères et écologiques.

Pour mener à bien la réalisation de l'aménagement d'ensemble du site, Toulouse Métropole envisage la mise en œuvre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme.

Cette opération d'aménagement aura pour objet la mise en œuvre d'un projet urbain visant à organiser l'accueil de nouveaux logements conformément à la politique locale de l'habitat de Toulouse Métropole, ainsi que l'accueil d'activités économiques et la réalisation des espaces publics et équipements publics nécessaires au développement de ces quartiers. Les composantes patrimoniales et paysagères ainsi que la trame verte et bleue seront également préservées et renforcées.

L'opération d'aménagement devra être exemplaire et innovante, appropriable par les habitants actuels et futurs et devra répondre aux enjeux de la ville de demain, notamment en matière de transition énergétique, de mobilité et de qualité de vie.

Au regard du SCoT, le projet est inscrit en cœur d'agglomération. L'intensité urbaine préconisée est donc de l'ordre de 70 logements par hectare et 200 individus, emplois et habitants, par hectare. L'opération d'aménagement couvre une surface d'environ 121 ha englobant l'ensemble des mutations envisagées sur le secteur. Y sera développé un programme prévisionnel de constructions à édifier de l'ordre de 7 640 logements sur l'ensemble dans le périmètre de la concession, dont 6 720 ainsi que 60 000m² d'équipements publics et 50 000m² d'activités, commerces et services soit 19 200 individus, habitants et emplois en extension urbaine.

Une Zone d'Aménagement Concerté sera créée sur une emprise à préciser, éventuellement complétée de périmètres à urbaniser pouvant faire l'objet d'une conduite de projets en urbanisme négocié. Les études préalables conduites dans le cadre du traité de concession permettront de préciser ces modalités ultérieurement.

Enfin, des prestations d'études pourront être confiées à l'AMENAGEUR en lien avec l'exécution de l'opération de concession afin d'assurer une bonne insertion urbaine de l'opération et de maîtriser le développement des franges du projet d'aménagement.

Contexte juridique

La procédure s'inscrit dans le cadre des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, des articles R.300-4 et suivants du même code, ainsi que de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 *relative aux Contrats de concession* (l'Ordonnance) et du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 *relatif aux Contrats de concession* (le Décret).

Par délibération du 15 février 2018, le Conseil de Métropole a validé le type de contrat et la procédure choisie et autorisé le Président à mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence en vue de la passation de la présente Concession d'aménagement. Conformément aux dispositions de l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme, les membres de la commission d'aménagement dédiée au projet ont également été désignés ainsi que la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention.

Un avis de concession a été envoyé :

- Au Moniteur des Travaux Publics : n° d'avis AO-1819-0965 publié le 1^{er} mai 2018,
- Au BOAMP : n° d'avis 18-59818 publié le 2 mai 2018,
- Au JOUE : n° d'avis 2018/S 084-190586 publié le 2 mai 2018.

A l'issue des négociations, de l'analyse des offres et sur le fondement des critères de choix énoncés dans le Règlement de la Consultation, le Président a proposé, au Conseil de Métropole d'attribuer la Concession d'aménagement à OPPIDÉA.

Par délibération du 27 juin 2019 le Conseil de Métropole a décidé de suivre cette proposition et d'attribuer la Concession d'aménagement Paléficat Rives de l'Hers à la société OPPIDÉA.

Ladite délibération a été transmise au contrôle de légalité et a fait l'objet des mesures de publicité obligatoires.

Le présent TRAITE est destiné 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.

Il est précisé que le CONCÉDANT s'est assuré de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut, s'engagera à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues. Il s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec les dits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

Il est précisé que l'AMÉNAGEUR s'engage au titre du présent TRAITÉ et de ses annexes, dans les conditions économiques et réglementaires convenues à la date de signature du présent TRAITÉ, à mettre en œuvre le projet urbain du site Paléficat Rives de l'Hers dans le cadre des objectifs tels que définis par le programme de l'opération ci-annexé.

Le présent TRAITÉ est mené aux risques de l'AMÉNAGEUR, dans les limites et conditions définies ci-après.

Ceci exposé, les parties ont arrêté le TRAITÉ de Concession d'Aménagement suivant :

TITRE I - MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DU TRAITÉ D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1. OBJET DU TRAITÉ

En application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1 à L. 300-5 et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que dans les conditions déterminées par le présent TRAITE et ses annexes, le CONCÉDANT, confié à l'AMÉNAGEUR, ci-après dénommé OPPIDÉA, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Paléficat Rives de l'Hers ».

Toulouse Métropole souhaite développer autour du BUN une opération permettant de structurer l'offre immobilière du Nord Toulousain, de répondre aux objectifs de cohérence urbanisme/transport tout en préservant et valorisant les composantes patrimoniales, paysagères et écologiques. Elle se devra d'être exemplaire et innovante, appropriable par les habitants actuels et futurs et de répondre aux enjeux de la ville de demain, notamment en matière de transition énergétique, de mobilité et de qualité de vie.

Le périmètre prévisionnel de l'opération d'aménagement est décrit en annexe 1 du présent traité. Il représente une surface d'environ 121 ha.

Les objectifs poursuivis par le projet urbain sont les suivants :

- Développer un projet exemplaire et innovant répondant aux enjeux de la ville de demain, notamment en terme de qualité environnementale, transitions énergétique et numérique, mobilités, qualité de vie et solidarité,
 - Assurer un développement urbain maîtrisé et harmonieux ; encadrer l'intensification des quartiers existants et les mutations urbaines des franges afin d'assurer la couture urbaine avec les tissus existants,
 - Préserver et valoriser les composantes patrimoniales, paysagères et écologiques du site ; poursuivre la trame verte et bleue du SCoT par l'hydraulique douce,
 - Développer autour du BUN une opération mixte structurante permettant de répondre aux enjeux du SCoT par l'accueil progressif de nouveaux habitants et emplois,
 - Répondre aux objectifs de cohérence urbanisme/transport et prévoir les intensités urbaines et polarités de commerces, services et équipements en cohérence avec la proximité du BUN.

Objectif programmatique :

- Instaurer une offre diversifiée et adaptée en matière de logements, de commerces, d'activités économiques et d'équipements publics,
- Offrir des espaces publics et des espaces collectifs attractifs et de qualité, facteurs de vie de quartier, d'identification et d'animation,
- Permettre le long du BUN le développement d'une polarité commerciale et de services de proximité, complémentaire au Carré de la Maourine, répondant aux besoins des habitants à terme,
- Créer une nouvelle centralité d'équipements et services entre les berges de l'Hers et le BUN qui s'appuie notamment sur la préservation du château de Paléficat,
- Conforter un nouveau quartier économique sur le secteur, en bordure de rocade en renforcement des activités existantes, permettant de répondre aux besoins identifiés dans le cadre du Schéma d'Orientation des Territoires de l'Economie de Toulouse Métropole.

Mobilités et cohérence urbanisme-transport :

- Garantir une desserte multimodale performante, associant la circulation automobile et le report modal des déplacements vers les transports en commun et les modes actifs, piétons cycles,
- Prévoir les intensités urbaines et polarités de commerces, services et équipements en cohérence avec la proximité du BUN,
- Créer un réseau hiérarchisé de voies incluant les modes actifs pour mailler le territoire et garantir l'accès aux stations de transports en commun, aux polarités urbaines et aux franges de l'Hers,
- maîtriser les mutations urbaines des franges et assurer la couture urbaine avec les tissus existants.

Trame verte et bleue et patrimoine :

- Assurer la continuité des grandes entités paysagères et corridors écologiques au travers des quartiers futurs, consolider les grandes unités paysagères par l'armature végétale,

- Valoriser dans le projet le patrimoine naturel et agricole et intégrer les contraintes hydrauliques, poursuivre la trame verte et bleue du SCoT par l'hydraulique douce,
- Préserver, renforcer et aménager les espaces de nature comme espaces partagés et créer un maillage fin de modes actifs comme vecteurs de liens en s'appuyant sur la trame verte et bleue existante, dont l'Hers et les fossés mères sud nord,
- Préserver les composantes patrimoniales du site, notamment le château de Paléficat.

Programme prévisionnel : Le développement urbain se fera par mutation urbaine et intensification des quartiers existants et par développement urbain sur les fonciers aujourd'hui fermés à l'urbanisation. Le programme prévisionnel prévoit :

Logements	500 000 m ² SP (plus ou moins 20%)
Équipements publics	60 000 m ² SP (plus ou moins 20%)
Activités, commerces et services	50 000 m ² SP (plus ou moins 20%)
Total	610 000 m² SP (plus ou moins 20%)

Le programme de logements traduit l'objectif de mixité sociale souhaité par le CONCÉDANT afin de répondre aux objectifs du PLUiH. Il se compose de :

- 35% de locatif social,
- 25% de locatif intermédiaire et d'accession aidée,
- 40% de libre.

Les enjeux en terme de ville de demain

- A l'appui du Plan Climat Énergie et du Schéma Directeur Smart City, la métropole s'est également engagée dans le cadre de différents programmes en faveur de la ville de demain, elle est ainsi labellisée Ecocité, elle a été signataire du Manifeste Fab City le 11 juillet 2018 lors de la rencontre internationale du Fab City Summit et accompagne la Région Occitanie dans le cadre du programme REPOS (Région à Énergie Positive), qui ambitionne ainsi de produire plus d'énergie qu'elle n'en consommera d'ici 2050,
- Dans la perspective d'un projet à développer sur 20 ou 30 ans ; le projet doit s'inscrire dans ces démarches qui doivent maintenant entrer en phase opérationnelle pour permettre d'atteindre les engagements pris.

ARTICLE 2. MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR

2.1 Dans le périmètre de la concession

Dans le cadre de l'opération dont l'origine et la description figurent au préambule du présent TRAITÉ et dans le document programme ci-annexé, l'AMÉNAGEUR est chargé des missions suivantes, déterminées par le CONCÉDANT et portées à la connaissance de l'AMÉNAGEUR lors de la consultation :

- La détermination en lien avec le concédant des procédures opérationnelles suivant lesquelles l'opération d'aménagement doit être menée ;
- L'exécution de la concession d'aménagement ;
- La réalisation de l'ensemble des démarches administratives et réglementaires, l'établissement des demandes d'autorisation d'urbanisme et d'environnement nécessaires au bon déroulement de l'opération ainsi que l'établissement des études du projet et de l'avant-projet ;
- L'acquisition du foncier bâti et non bâti nécessaire à l'opération ;
- La réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux d'équipement concourant à l'aménagement du site et la remise au concédant, après leur achèvement, des équipements publics réalisés, à savoir : la mise en état des sols, la réalisation des voiries d'accès et de desserte de la zone, la qualification paysagère des espaces publics, la signalétique de la zone et la réalisation de l'éclairage public et du mobilier urbain, l'assainissement de l'ensemble du site, la desserte en fluides et énergies pour chaque cession et parcelle. Le futur concessionnaire pourra proposer de réaliser certains équipements de superstructures du programme de construction liés à l'opération et par lesquels il contribue financièrement ;
- La réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux d'exécution des mesures de compensation éventuelles et leur gestion (la maîtrise des terrains d'assiette en dehors de la concession et le suivi de ces mesures étant de la responsabilité du CONCÉDANT) ;
- La détermination des coûts d'objectifs en termes d'investissement avec mention des coûts de maintenance pour la collectivité gestionnaire (entretien des espaces verts, du mobilier urbain, etc.) ;

- L'élaboration des cahiers des charges ou conventions fixant les règles applicables constructeurs ;
- La coordination architecturale des constructions et de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération ;
- La vérification de l'intégration des orientations en matière de développement durable par l'ensemble des acteurs concourant à l'opération ;
- Le financement de l'opération ;
- La gestion administrative, financière et comptable de l'opération ;
- La passation des contrats de travaux et de passation de services avec les sociétés compétentes, dans le cadre de la législation en vigueur.
- La tenue d'une comptabilité de façon à faire apparaître les comptes propres à l'opération, objet du présent contrat. Ceci comprend l'établissement chaque année d'un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, d'un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des dépenses et recettes, un compte rendu financier annuel pour approbation par le concédant ;
- L'élaboration d'une méthodologie (définition d'indicateurs) permettant d'assurer le suivi et l'évaluation du projet au regard des ambitions des programmes et objectifs ;
- La proposition de stratégie en matière de concertation, son animation et l'information du public et la participation aux actions pilotées par le concédant.

D'une manière générale, le concessionnaire devra assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination, indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du CONCÉDANT sur les conditions de déroulement de l'opération, dans le cadre d'instances de gouvernance pour s'assurer de la bonne tenue des objectifs qualitatifs et calendrier de l'opération.

Dans le futur périmètre de la ZAC, l'AMÉNAGEUR assurera la commercialisation et la cession des terrains aménagés à des constructeurs. Cette mission du concessionnaire consiste notamment en la recherche de constructeurs, de promoteurs et d'investisseurs, l'élaboration des dossiers de consultation, la rédaction des règlements, cahier des charges et autres contrats aux opérateurs, la détermination du prix de revient des terrains par rapport au bilan global de l'opération, et la mise au point des modalités de cessions et implantations des constructions, la vérification des autorisations d'urbanisme avant leur dépôt, le suivi des cessions.

Dans les secteurs d'urbanisme négocié, l'AMÉNAGEUR assurera la mise en œuvre des opérations correspondantes.

Il assurera les études préalables à l'élaboration des PUP (Projets Urbains Partenariaux), les discussions avec les opérateurs et la coordination architecturale des constructions et de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne réalisation des projets. Il sera garant de l'intégration des orientations en matière de développement durable des projets.

L'AMÉNAGEUR sera en charge de proposer les périmètres de PUP et les conventions correspondantes dans lesquelles les équipements publics à réaliser, les maîtrises d'ouvrage et les mécanismes de participation seront définis.

Pour chacune des conventions, l'AMÉNAGEUR proposera des outils de suivi consolidé des PUP et de contrôle permettant de justifier les principes de nécessité de l'équipement public et de proportionnalité du coût aux besoins des usagers/habitants.

La contribution des constructeurs pourra donner lieu à un reversement à l'AMÉNAGEUR pour le financement des ouvrages réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage.

Pour conduire l'ensemble de ces missions, le concessionnaire sera habilité à :

- Mener toutes opérations, actions et procédures concourant au renouvellement du site ;
- Assurer les acquisitions des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis avant tout à l'amiable, par préemption ou le cas échéant par expropriation (après accord du concédant) ;
- Faire réaliser des travaux préparatoires et d'aménagement ainsi que le gardiennage du site ;
- Procéder à la vente, à la location ou à la préservation des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

2.2 Hors périmètre de concession

Dans le périmètre d'insertion urbaine, correspondant aux franges du périmètre de concession, situées dans une bande de 500m au-delà de la limite du périmètre de concession, des prestations de services pourront également être confiées à l'AMÉNAGEUR en lien avec l'exécution de l'opération de concession, et ce, afin d'assurer une bonne insertion urbaine de l'opération et de maîtriser le développement des franges du projet d'aménagement.

Du fait de leur proximité immédiate, de l'impact direct de leur développement sur la faisabilité et l'équilibre du projet urbain porté dans le périmètre de la concession, ces secteurs sont indissociables du périmètre de la concession et nécessitent une approche intégrée.

Ce périmètre inclut les parcelles partiellement comprises dans la bande des 500m au-delà de la limite du périmètre de concession.

Ces prestations sont les suivantes :

- **Réalisation d'études de faisabilité urbaines et traduction réglementaire** sur les secteurs de gel inscrits au PLUiH ou sur des secteurs de projets identifiés par l'aménageur comme pouvant avoir un impact financier, technique, opérationnel et/ou programmatique sur la concession d'aménagement elle-même,
- **Rédaction « d'avis d'experts »** sur des études urbaines et d'aménagement, sur des projets architecturaux et urbains dans le diffus, réalisés par des opérateurs privés et sur des projets d'adaptation des documents réglementaires (PLUiH, OAP, etc.),
- **Accompagnement du CONCÉDANT** dans le cadre de démarches d'urbanisme négocié et des réunions d'information et de concertation d'habitants, usagers et autres partenaires.

Ces prestations pourront se dérouler pendant une période estimée à 6 ans, renouvelable 2 fois 3 ans à compter de la signature du présent TRAITÉ. Hors bilan d'aménagement, ces missions seront déclenchées par le CONCÉDANT en application d'un bordereau de prix unitaire décrit en annexe 4 du présent traité.

ARTICLE 3. ENGAGEMENT DU CONCÉDANT

Le CONCÉDANT s'engage, pour sa part, à mener les missions suivantes :

- Si le périmètre de la concession va au-delà du site Paléficat Rives de l'Hers, la délégation des procédures de préemption, de DUP et d'expropriation (par délibération), selon les conditions prévues par la loi ;
- La mise en œuvre des procédures réglementaires d'urbanisme demeurant légalement de sa compétence ;
- Le contrôle des procédures d'urbanisme et d'environnement mises en œuvre, relevant du concessionnaire ;
- Le contrôle des éléments produits par le concessionnaire et nécessaires à la mise en œuvre de l'opération ;
- L'avis préalable sur les projets à tous les stades de leur avancement, dans le cadre des instances de gouvernance mises en place ;
- L'agrément des conditions de vente des terrains ;
- Encadrer les échanges entre les lauréats de la consultation « Dessine-Moi Toulouse » et le projet d'aménagement concédé en harmonisant les propositions au regard d'une vision de projet partagée et en précisant les conditions de mise en œuvre de chacun de ses projets au regard notamment du code de l'environnement ;
- L'aide de l'AMÉNAGEUR dans la recherche de subvention d'Etat ou Européenne pour la mise en œuvre des innovations identifiés dans l'offre (notamment éco-construction et smart city) ;
- La mise à disposition de terrains hors périmètre de concession, dédiés à l'exécution des mesures de compensation éventuelles ;
- Le CONCÉDANT autorise par ailleurs l'AMÉNAGEUR à intervenir sur son domaine et s'engage à solliciter l'accord de toute autre personne publique propriétaire ou gestionnaire de la dépendance concernée, le cas échéant, pour la réalisation des travaux nécessaires à l'opération.
- Le contrôle de la bonne exécution du contrat et la vérification de l'atteinte des objectifs poursuivis.

ARTICLE 4. CALENDRIER

Le CONCÉDANT prévoit la réalisation de l'opération dans un délai de 25 ans à compter de la notification à l'AMÉNAGEUR du présent TRAITE dûment approuvé et signé.

Le non-respect de tout ou partie du calendrier de l'opération pour une raison liée uniquement à la faute de l'AMÉNAGEUR peut entraîner l'application des clauses prévues à l'article 37 du présent traité.

Les PARTIES étudieront s'il convient de faire évoluer le calendrier de l'opération, dans le respect de la durée prévisionnelle du Contrat. Les modifications interviendront le cas échéant par avenant.

ARTICLE 5. MOYENS MIS A DISPOSITION PAR LES PARTIES

5.1 Moyens mis à disposition du CONCÉDANT par l'AMÉNAGEUR

En vue de la bonne exécution de la mission, et afin d'assurer un niveau optimal de qualité dans la réalisation des études et la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement, l'AMÉNAGEUR met à disposition pendant toute la durée du TRAITÉ, une « équipe projet », présentant l'ensemble des compétences opérationnelles mobilisées, organisée notamment autour d'un directeur d'opération, d'un chef de projet.

L'AMÉNAGEUR pourra décider, en cours d'exécution du TRAITÉ, de remplacer un ou plusieurs membres de cette équipe par toute autre personne de son choix et d'adapter l'équipe projet au bon accomplissement de ses missions, après en avoir informé préalablement le CONCÉDANT. L'AMÉNAGEUR s'engage toutefois à l'égard du CONCÉDANT à ce que la ou les personnes remplaçantes disposent de compétences équivalentes à celles de la ou des personnes remplacées.

5.2 Moyens mis à disposition de l'AMÉNAGEUR par le CONCÉDANT

Pour l'exercice des missions de l'AMÉNAGEUR, le CONCÉDANT lui donnera accès à toutes les informations dont il dispose et pourra en tant que de besoin l'assister par sa présence lors des réunions organisées avec les différentes PARTIES prenantes à l'opération.

Le CONCÉDANT affectera en outre un interlocuteur opérationnel unique à l'opération d'aménagement de Paléficat – Rives de l'Hers. Cet interlocuteur assurera la coordination des interfaces techniques entre les différents services de la Collectivité.

ARTICLE 6. DATE D'EFFET, DURÉE ET PROROGATION DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT

Le TRAITE de concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le CONCÉDANT notifiera à l'AMÉNAGEUR le présent TRAITE.

Le TRAITE ne pourra commencer à être exécuté qu'à compter de la date de réception par l'AMÉNAGEUR de cette notification.

Sa durée prévisionnelle est fixée à 25 ans à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les PARTIES en cas d'inachèvement de l'opération par voie d'avenant dans les limites de ce qu'autorise la réglementation en vigueur ; sachant que l'opération d'aménagement sera considérée achevée lorsque l'achèvement du programme des constructions et les formalités de remise d'ouvrages auront été réalisés.

Sans préjudice des cas de résiliation visés à l'article 33, le TRAITE pourra également expirer avant l'échéance de cette durée de 25 ans si l'achèvement de l'opération intervient avant cette date. La date d'expiration du TRAITE correspondra alors à la date de conclusion d'un avenant constatant l'achèvement de l'opération.

Le présent TRAITE ne pourra pas être renouvelé par tacite reconduction.

ARTICLE 7. CONDITIONS D'ÉVOLUTION DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT

7.1 Bonne exécution et évolutions usuelles du TRAITE

Les PARTIES s'engagent à exécuter le TRAITE de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des principes économiques de l'opération qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe 2 du présent traité.

A cet effet, les PARTIES s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent TRAITE afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions

constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale au CONCÉDANT.

7.2 Clauses de réexamen

7.2.1 En cas de recours contentieux contre le présent TRAITE ou contre toute délibération relative à la procédure de réalisation de l'aménagement, les PARTIES conviennent de se rapprocher dans les meilleurs délais suivant l'introduction du recours et d'évaluer ensemble les conséquences à tirer de ces recours sur l'application du présent TRAITE.

7.2.2 Si l'une des Parties considérait que les évolutions ainsi constatées ou envisagées pouvaient avoir pour effet d'affecter la répartition des charges et risques telle que fixée par la "grille de risque" figurant en annexe 3 au présent traité, elle pourrait alors obtenir de l'autre l'ouverture de négociations en vue de la conclusion d'un avenant. La grille de partage des risques de l'opération, jointe au présent TRAITE, présente la nomenclature des risques suivante :

- Les risques pris en charge par l'AMÉNAGEUR,
- Les risques pris en charge par le CONCÉDANT,
- Les risques dont la prise en charge est partagée entre le CONCÉDANT et l'AMÉNAGEUR.

Il est notamment précisé dans cette grille de partage des risques que les conséquences financières directes et indirectes d'éventuelles découvertes de pollutions sur le site objet du présent traité, ou l'éventuelle prescription de fouilles archéologiques constituent des risques intégralement supportés par le CONCÉDANT et ne figurent pas au bilan prévisionnel annexé au présent traité de concession.

Dès que le constat sera fait par les PARTIES du dépassement, pour chacun des événements mentionnés, du seuil afférent retranscrit par le tableau de l'annexe 3, le comité d'élus visé à l'article 26.1 se réunira, sur convocation de la partie la plus diligente, pour en évaluer les conséquences et, le cas échéant, pour prendre une ou plusieurs des décisions suivantes :

- 1- La modification du projet de programme dans la limite de 30% d'augmentation de la SDP de ce programme,
- 2 - la modification du programme des équipements publics à la charge du concessionnaire destinés au concédant sans que cette modification puisse remettre en cause :
 - la répartition entre espaces publics et espaces privés,
 - et la capacité des équipements publics à répondre aux besoins de futurs habitants ou usagers de la zone ;
- 3 - la prorogation de la durée de l'opération sans que cette prorogation puisse excéder 12 ans ;
- 4 - l'augmentation de la participation financière du concédant au coût de l'opération dans les conditions visées à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, sans que cette augmentation puisse excéder 50 % du montant total des dépenses figurant au bilan financier prévisionnel initial joint en annexe ;
- 5 - la résiliation amiable du contrat.

Tout impact de ces décisions sur les termes de la présente concession d'aménagement fera l'objet d'un avenant signé par les PARTIES, dans le respect des conditions de l'article 36 du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 sur les contrats de concession.

TITRE II: MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DU TRAITÉ D'AMÉNAGEMENT

Sous-titre 1^{er} : Modalités d'acquisition, de gestion, de libération et de cession des Immeubles par l'AMÉNAGEUR

ARTICLE 8. ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN PARCELLAIRE

L'AMÉNAGEUR établit dans les six premiers mois un plan parcellaire des terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent TRAITÉ.

Ce plan de l'état initial de l'opération doit être fourni au CONCÉDANT dans un format informatique déterminé d'un commun accord.

Ce plan et cet état foncier sont mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que l'AMÉNAGEUR puisse d'une part rendre compte annuellement au CONCÉDANT des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner la description précise du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

ARTICLE 9. REMISE EN GESTION AVANT CESSON ET ACQUISITIONS AMIABLES DES TERRAINS

9.1 Mise à disposition avant cession de terrains métropolitains

L'AMÉNAGEUR est autorisé à assurer la gestion de l'intégralité des terrains du CONCÉDANT inclus dans le périmètre de l'opération, et des ouvrages y étant implantés à l'exception des ouvrages de voirie et réseaux déjà en service, préalablement à tout transfert de propriété effectué à son profit, et ce dès la signature du présent TRAITE.

Cette mise à disposition avant cession sera précédée d'un état des lieux contradictoire organisé entre les PARTIES, et prendra effet à compter de la date de signature par les PARTIES d'un procès-verbal dressant la liste des terrains et ouvrages concernés, et récapitulant les faits constatés par les PARTIES à l'occasion de l'état des lieux.

A compter de la notification du présent TRAITÉ de concession et avant la signature de l'acte notarié cédant le foncier du CONCÉDANT à l'AMÉNAGEUR, ce dernier pourra si nécessaire solliciter le CONCÉDANT pour procéder à un découpage foncier afin de céder un lot.

9.2 Acquisitions amiables

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

La fixation du prix des acquisitions et des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités, doivent être précédés avant toute entente amiable, d'une demande à la Direction de l'Immobilier de l'État, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001.

Conformément à ses missions définies à l'article 2, il appartiendra à l'AMÉNAGEUR de poursuivre les acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, en procédant tout d'abord par voie amiable auprès des différents propriétaires. A défaut d'acquisition amiable possible, il sera ensuite fait application des procédures figurant à l'article 10.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'AMÉNAGEUR doit en outre recueillir l'accord formel du CONCÉDANT.

9.3 Poursuite des conventions d'occupation temporaire

A compter de l'acquisition amiable des terrains précités, ou de leur mise à disposition avant cession, l'AMÉNAGEUR poursuivra, les conventions d'occupation temporaire en cours d'exécution conclues avant la signature du présent TRAITE par l'EPFL, de la Ville ou le CONCÉDANT avec les tiers sur les terrains concernés.

L'AMENAGEUR s'oblige à maintenir les conditions d'occupation telles que prévues dans les conventions concernées, et à proposer des alternatives si les conditions ne peuvent pas être maintenues.

Suivant la date de prise d'effet de l'acquisition ou de mise à disposition avant cession des terrains, l'AMÉNAGEUR sera ainsi regardé, à l'égard de ces tiers, comme s'étant subrogé dans l'ensemble des droits et obligations de l'EPFL, de la Ville ou du CONCÉDANT.

L'AMENAGEUR pourra engager des renégociations de ces conventions dans l'intérêt de l'opération. Les redevances d'occupation que l'AMÉNAGEUR sera amené à percevoir à ce titre lui demeureront définitivement acquises et seront traduites dans le bilan de l'opération. L'EPFL, la Ville et le CONCÉDANT continueront toutefois de participer, aux côtés de l'AMÉNAGEUR, aux comités et autres organes de gouvernance que ces conventions pourraient prévoir.

9.4 Sort des terrains et immeubles préalablement acquis par le CONCÉDANT, l'EPFL et la Ville de Toulouse

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par le CONCÉDANT, l'EPFL et la Ville de Toulouse et nécessaires à l'opération, sont cédés à l'AMÉNAGEUR, dans les conditions financières et temporelles sur les bases du bilan financier prévisionnel fourni à l'annexe 2 du présent TRAITÉ, et conformément aux modalités suivantes :

- pour les terrains EPFL et Ville de Toulouse : au prix d'acquisition des terrains hors frais de gestion et de portage ;
- pour les terrains Toulouse Métropole : à 1 euro avec dispense de paiement.

Lorsque l'AMÉNAGEUR bénéficiera de l'ensemble des droits et obligations du propriétaire sur ces biens, le CONCÉDANT (ou l'EPFL, ou la Ville de Toulouse) ne sera plus tenu que de s'acquitter du montant des taxes locales dues pour ces biens à l'égard des services fiscaux. A ce titre, l'AMÉNAGEUR devra notamment en assumer la garde, la conservation ou la démolition, s'acquitter de toutes les charges y étant attachées, veiller à en garantir la sécurité, répondre de tout dommage pouvant y survenir ou qu'ils pourraient occasionner aux personnes ou aux biens, prendre toutes dispositions afin d'éviter que le site ne soit occupé illégalement ou dégradé, et engager, si nécessaire, les procédures appropriées pour le rendre libre.

ARTICLE 10. PRÉROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

10.1 Déclaration d'utilité publique - Expropriation

Le CONCÉDANT s'engage à soumettre à l'Assemblée délibérante la demande de déclaration d'utilité publique (ci-après la « DUP ») de l'opération, qui sera transmise au Préfet.

L'AMÉNAGEUR conduira la procédure tant pour ce qui concerne la phase administrative de la procédure que la phase judiciaire. Il établit tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité, à l'ordonnance d'expropriation et le cas échéant à la fixation des indemnités par le juge de l'expropriation.

Dans l'hypothèse où la DUP serait prise au nom de la Collectivité, celle-ci s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'AMÉNAGEUR, l'expropriation des immeubles que celui-ci ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable. Dans ce cas, les immeubles expropriés par la Collectivité, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'AMÉNAGEUR dans les conditions prévues aux articles R. 311-10 et R. 311-6 du Code de l'urbanisme, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité.

L'AMÉNAGEUR assure, lorsque cela est nécessaire, le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable, s'il y a lieu, leur relogement provisoire.

10.2 Droit de préemption

Conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l'urbanisme, la Collectivité s'engage à déléguer ou solliciter auprès des collectivités compétentes la délégation, au bénéfice de l'AMÉNAGEUR, de l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint au présent TRAITÉ. Cette délégation du DPU sera expressément prévue dans la délibération approuvant la signature du présent TRAITÉ.

L'AMÉNAGEUR exercera ce droit dans les conditions fixées par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.213-2 du code de l'urbanisme, la délégation du droit de préemption produit effet à compter de la date à laquelle le TRAITÉ de concession est exécutoire.

10.3 Droit de délaissement

Dans l'hypothèse de création d'une ZAC, les modalités de mise en œuvre du droit de délaissement seront organisées entre les parties par un avenant.

ARTICLE 11. RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Les obligations s'imposant au CONCÉDANT en matière de relogement des occupants et définies aux articles L 314-1 à L 314-8 du Code de l'Urbanisme sont confiées à l'AMÉNAGEUR. Il est précisé, à toutes fins utiles, que les occupants titulaires d'une convention d'occupation temporaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 9.3, ne relèvent pas de ces dispositions.

L'AMÉNAGEUR assure en liaison avec le CONCÉDANT 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 effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir une utilisation provisoire compatible avec le calendrier opérationnel de l'opération.

Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'AMÉNAGEUR doit démolir ou rendre inutilisable les PARTIES libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

ARTICLE 12. SUIVI ET CONTRÔLE DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

De façon générale et conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et à l'article 1524-3 du CGCT, l'AMÉNAGEUR dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice, qu'il présente au CONCÉDANT. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

En outre, l'AMÉNAGEUR présente chaque année au CONCÉDANT un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. L'AMÉNAGEUR adresse également ce rapport spécial au représentant de l'État dans le Département.

Cet état fera partie intégrante du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale du CONCÉDANT conformément à l'article 29 du présent TRAITÉ.

ARTICLE 13. ENTRETIEN ET GESTION DES IMMEUBLES

L'AMÉNAGEUR devra assurer l'entretien des immeubles à conserver et souscrire une police d'assurance pour les dommages qui pourraient leur être causés. Il devra, de même, faire diligence pour procéder à la démolition des immeubles qui y sont destinés afin d'éviter toute occupation sans droit ni titre. Il assume de façon générale toute la responsabilité liée aux acquisitions immobilières et n'autorisera des occupations précaires que pour lui permettre de répondre à ses obligations de relogement des occupants ou présentant un intérêt opérationnel. Il encaissera au compte de l'opération les redevances d'occupation.

La gestion des immeubles acquis incombe à l'AMÉNAGEUR et son coût est porté au bilan financier de l'opération.

ARTICLE 14. MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

14.1 Cahier des charges de cession des terrains et autres pièces contractuelles

Dans la partie de la concession réalisée en ZAC et en application de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions, les locations ou concessions d'usage de terrains du périmètre de l'opération font l'objet d'un cahier des charges de cession de terrain, qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Il revient à l'AMENAGEUR d'établir ce document qui sera approuvé par le représentant du CONCÉDANT, lors de chaque cession ou concession d'usage de terrains.

Ce cahier des charges devra être établi dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'aménageur élaborera, en concertation avec le CONCÉDANT:

- un Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE).
- un Cahier de limites de prestations techniques (CLPT).
- Un Règlement de Chantier.

Ces contrats devront inclure des clauses favorisant les chantiers propres, l'insertion par l'emploi et la mobilisation des PME, ainsi que, le cas échéant, toute clause concourant aux objectifs fixés par le CONCÉDANT pour la réalisation du programme.

Dans les autres formes de montage envisagées dans le périmètre de la concession, l'AMÉNAGEUR, en concertation avec le CONCÉDANT, s'attachera à établir des cahiers des charges précisant les engagements des constructeurs quant à la composition architecturale, paysagère et environnementale, de son projet.

14.2 Modalités de cession des charges foncières et de validation des projets de construction

Les cessions, baux ou concessions d'usage de terrains font l'objet d'une attribution aux opérateurs conformément aux engagements contenus dans les pièces de l'offre de l'AMÉNAGEUR approuvés par le concédant à l'attribution dudit Contrat. Ces modalités de cession s'inscrivent dans le cadre des instances de gouvernance décrites à l'article 26 du présent traité.

La commercialisation des surfaces de plancher destinées aux logements aidés (accession sociale à la propriété, PLS, PLUS, PLAI, etc.) sera réalisée en concertation avec le CONCÉDANT.

La commercialisation des surfaces de plancher sera réalisée par l'AMÉNAGEUR, après accord du concédant dans le respect notamment des points suivants (arrêtés, pour la ZAC, par la signature du CCCT par le concédant):

- Programmation (typologie de logements, prix de sortie, taille des logements) ;
- Respect des charges foncières conformément au bilan de l'opération et dont les valeurs pourront être actualisées annuellement dans le cadre des CRACL ;
- Qualité du projet architectural et des performances environnementales du bâti

Le cas échéant, l'AMENAGEUR organisera une consultation d'opérateurs afin d'obtenir la meilleure offre au regard du programme de construction envisagé, à l'échelle d'un ou plusieurs îlots.

14.2.1 Validation des projets architecturaux

Les projets architecturaux de tous les lots de l'opération devront faire l'objet d'une sélection impliquant le CONCÉDANT. Les critères de choix seront définis avec le CONCÉDANT.

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, les projets architecturaux seront présentés au CONCÉDANT. Chaque projet architectural présenté fera l'objet d'un VISA par l'AMÉNAGEUR.

Le CONCÉDANT et la commune concernée seront associés par l'AMÉNAGEUR à tous les commissions d'examen de projets.

14.2.2 Agrément du CONCÉDANT concernant les cessions

Dans tous les cas, l'AMÉNAGEUR adresse au CONCÉDANT, en vue de recueillir son accord :

- Avant signature du compromis ou des promesses de vente : les noms et qualités des attributaires éventuels, la nature du programme envisagé, les conditions de paiement et les délais de réalisation prévisionnels, ainsi que les incidences de la cession sur le bilan de l'opération ;
- Si un périmètre de ZAC est créé, le projet de cahier des charges de cession de terrain vaut accord du CONCÉDANT.

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente sont substantiellement différents du compromis ou des promesses de vente, l'AMÉNAGEUR devra solliciter un nouvel accord du CONCÉDANT sur l'avenant au CCCT avant la signature des actes de vente.

Après signature, une copie du cahier des charges de cession de terrains seront transmis au CONCÉDANT.

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

ARTICLE 15. CONVENTIONS DE PARTICIPATION

Si un périmètre de ZAC est créé, l'AMÉNAGEUR sera chargé de préparer et de négocier les conventions de participation tripartite conclues entre le CONCÉDANT, les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'AMÉNAGEUR en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme et l'AMÉNAGEUR lui-même.

ARTICLE 16. CONVENTIONS D'ASSOCIATIONS

Si un périmètre de ZAC est créé, les conventions d'association, telles qu'elles sont définies à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme, seront établies par l'AMÉNAGEUR avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain auprès de lui et désirant construire dans le périmètre de l'opération, en accord avec le CONCÉDANT.

ARTICLE 17. CONVENTIONS DE PUP (Projets Urbains Partenariaux)

En dehors du périmètre de ZAC, l'AMÉNAGEUR sera chargé de préparer et de négocier les conventions de PUP telles que définies à l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme et conformément aux missions précisées à l'article 2 du présent traité.

Sous - Titre 2 : Modalités de réalisation et de remise des ouvrages et des équipements publics d'infrastructure et de superstructure

ARTICLE 18. PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS

Les équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'AMÉNAGEUR prévus à l'article 2 du présent TRAITÉ feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du CONCÉDANT et, le cas échéant, les services de la collectivité, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projet(s) seront soumis pour accord au CONCÉDANT, et pour les ouvrages et aménagements destinés à leur être remis, à la commune, aux futurs gestionnaires et opérateurs de réseaux afin de faciliter la remise des équipements.

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

Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant du CONCÉDANT et le cas échéant des autres personnes intéressées (communes et concessionnaires réseaux) ne formulent pas d'observations dans un délai de 2 mois à compter de la réception de ces documents envoyés par l'AMÉNAGEUR. .

Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets. Aucune modification substantielle ne peut être apportée aux documents sans l'accord préalable du concédant.

ARTICLE 19. CHOIX ET RÉMUNÉRATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPÉCIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, l'AMÉNAGEUR peut faire appel à tout homme de l'art, tout spécialiste d'un domaine particulier, tout membre d'une profession réglementée et à tous services publics ou privés, dont le concours s'avère utile. Le CONCÉDANT sera associé aux Commissions d'Achat organisées par l'AMÉNAGEUR. Leur rémunération est à la charge de l'opération.

ARTICLE 20. EXÉCUTION DES TRAVAUX, OBJETS DE L'OPÉRATION

L'AMÉNAGEUR assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure, tels qu'ils seront définis dans le programme de l'opération et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il est responsable du suivi général des travaux et doit faire respecter les calendriers d'exécution établis avec chacun des intervenants.

L'AMÉNAGEUR est autorisé, par le CONCÉDANT, à mener tous les travaux provisoires nécessaires au maintien du patrimoine qui lui est confié en gestion et à sa sécurisation. Ces dépenses préalables seront identifiées dans le cadre du suivi financier de l'opération et seront imputées au bilan de l'opération d'aménagement.

L'AMÉNAGEUR devra obligatoirement souscrire une assurance responsabilité civile pour les missions qui lui sont confiées, de même qu'une assurance dommages ouvrages pour les travaux entrepris et qui rentrent dans le champ d'application de cette garantie.

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

ARTICLE 21. MODALITÉS DE SUIVI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Des réunions auront lieu entre l'AMÉNAGEUR et le CONCÉDANT, pour examiner l'état d'avancement des travaux d'équipements et apprécier les adaptations et les modifications du calendrier prévisionnel.

Chaque année, en même temps que le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale évoqué à l'article 29 du présent traité, le programme et l'échéancier des travaux détaillés pour l'année à venir sont présentés par l'AMÉNAGEUR. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général peut être établie dans le respect des dispositions dudit Article.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'AMÉNAGEUR et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

ARTICLE 22. PASSATION DES TRAITÉS ET MARCHÉS PAR L'AMÉNAGEUR

22.1 Modalités de passation des marchés

L'AMÉNAGEUR doit passer les marchés nécessaires à la réalisation de l'opération dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'article R.300-12 à R.300-13 du code de l'urbanisme.

Ces marchés devront inclure, pour tout ou partie des prestations, des clauses d'exécution favorisant l'insertion par l'emploi et la mobilisation de PME. En outre, ils devront intégrer les orientations de la collectivité concédante en matière d'encadrement des chantiers.

L'AMÉNAGEUR s'engage à informer le CONCÉDANT de la conclusion des contrats et marchés, dans un délai de 30 jours à compter de leur signature.

22.2 Clauses particulières devant figurer aux marchés de travaux conclus par l'AMÉNAGEUR avec les entreprises

Dans les marchés conclus, il sera rappelé que l'AMÉNAGEUR ou, une fois l'ouvrage remis, la personne publique compétente pour en assurer la gestion, pourront appeler en garantie les entreprises au titre des actions susceptibles d'être intentées par des tiers. L'AMÉNAGEUR devra également faire mention de cette faculté au sein des procès-verbaux de réception établis en exécution de ces marchés.

A défaut pour l'AMÉNAGEUR d'insérer cette clause, il s'expose à voir sa seule responsabilité engagée.

ARTICLE 23. CONTENTIEUX ET LITIGES LIES A L'OPÉRATION

L'AMÉNAGEUR suit les contentieux et litiges liés à l'opération d'aménagement dont il a la charge pendant toute la durée d'exécution du TRAITE.

Il supportera les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers du fait de l'exécution de sa mission. Il est convenu que le CONCÉDANT sera regardé comme tiers, au sens du présent article, au titre des dommages d'origine extracontractuelle qui pourraient lui être occasionnés par l'AMÉNAGEUR.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'AMÉNAGEUR dans l'exécution du TRAITE d'aménagement est prise en compte par ce dernier, au titre de sa prise de risque conformément au tableau des risques fourni en annexe 3 du présent traité.

Au-delà de la fin normale ou anticipée du TRAITE de concession, le CONCÉDANT pourra se substituer, sur simple décision de son Président, ou de son représentant, à l'AMÉNAGEUR dans le cadre des contentieux se rattachant à l'opération d'aménagement dans les conditions visées à l'article 32.

ARTICLE 24. RETOUR ET REMISE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS / OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE ET DE SUPERSTRUCTURE

Les équipements publics réalisés par l'AMÉNAGEUR feront l'objet de procédures de remise spécifique à chaque ouvrage et gestionnaire futur, et ce, au fur et à mesure de leur ouverture au public et/ou de mise en exploitation.

24.1 Remise des ouvrages

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application du présent TRAITE, notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, ayant vocation à revenir dans le patrimoine du CONCÉDANT, d'une collectivité locale, d'un concessionnaire de réseau ou de toute autre association syndicale ou foncière destinée à exploiter ou

à prendre en charge l'équipement réalisé, seront remis au CONCÉDANT ou autre structure concernée au fur et à mesure de leur achèvement.

Leur remise au CONCÉDANT, ou à toute autre structure concernée, entraîne également le transfert de la propriété immobilière au récipiendaire.

L'AMÉNAGEUR a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du CONCÉDANT, ou, le cas échéant, de toute autre structure concernée, un acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructure et de superstructure destinés à être intégrés dans le patrimoine communautaire.

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

La gestion et l'exploitation des équipements n'entrent pas dans les missions de l'AMÉNAGEUR. La remise des ouvrages au CONCÉDANT, ou, le cas échéant, à toute autre structure concernée, est en conséquence réputée réalisée, en cas de prise de possession anticipée, au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

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

24.1.1 Procédure de remise des ouvrages

La procédure de remise d'ouvrage se décompose en trois phases :

- les opérations préalables à la remise d'ouvrage,
- la réception de l'ouvrage,
- la remise de l'ouvrage.

Le CONCÉDANT, la collectivité locale, le concessionnaire de réseau ou toute autre association syndicale ou foncière destinée à exploiter ou à prendre en charge l'équipement réalisé, sont appelés à formuler leurs remarques sur la qualité et la conformité des ouvrages réalisés et à inviter l'AMÉNAGEUR, en sa qualité de maître d'ouvrage, à faire remédier, préalablement à la réception, aux défauts relevés ou à émettre toute réserve sur le procès-verbal de réception.

Les opérations préalables à la réception des travaux comprennent tous les essais nécessaires préalables à la mise en exploitation des ouvrages : la réception des travaux ne peut être prononcée par l'AMÉNAGEUR avant que ces essais n'aient été réalisés avec succès.

Une fois leur achèvement constaté dans les conditions définies ci-avant, un procès-verbal de remise des ouvrages est dressé entre le CONCÉDANT, le cas échéant toute autre structure concernée telle qu'énoncée plus haut, et l'AMÉNAGEUR, à l'invitation de ce dernier.

Le CONCÉDANT ou, le cas échéant, toute autre structure concernée telle qu'énoncée plus haut, ne peut refuser la remise d'un ouvrage dont l'achèvement a été constaté dans les conditions fixées au 24.1 ci avant, dès lors qu'il aura été remédié aux défauts relevés ou que les réserves émises à la réception auront été levées ; dans ce cas, la remise est considérée comme accomplie de fait à la date à laquelle le CONCÉDANT était invité par l'AMÉNAGEUR à y procéder.

L'AMÉNAGEUR veillera à ce que les différents plans de récolement soient remis dans un format compatible avec le système d'informations géographiques du récipiendaire.

Une procédure particulière s'applique pour chaque type d'ouvrage.

24.1.2 Transmission d'une fiche d'ouvrage

L'AMÉNAGEUR s'engage à transmettre au récipiendaire lors de la remise de l'ouvrage, une fiche d'ouvrage, établissant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans son patrimoine.

Cette fiche d'ouvrage comporte :

- l'identification physique de l'ouvrage ;

- le coût complet hors taxe de l'ouvrage, restituant la nature et le montant des dépenses exposées par l'AMÉNAGEUR à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage:
 - Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions,
 - Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'AMÉNAGEUR, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clés de répartition objectives.
- le cas échéant, le montant de la participation du récipiendaire affectée au financement du coût de l'ouvrage selon les dispositions prévues au présent TRAITE.
- le montant de la TVA appelée par l'AMÉNAGEUR sur ce financement, éligible au FCTVA en application de l'article L 1615-11 du CGCT.

La fiche d'ouvrage est la pièce comptable qui justifiera le montant à inscrire dans les comptes d'investissement de la collectivité et qui permettra de bénéficier du FCTVA prévu par l'article L 1615-11 du CGCT.

24.2 Remise des ouvrages aux collectivités locales et autres structures concernées

La remise des ouvrages aux collectivités locales et autres structures concernées s'effectuera en présence du CONCÉDANT.

Le CONCÉDANT est dûment convoqué par l'AMÉNAGEUR aux opérations préalables à la réception des travaux, de même que les collectivités publiques, concessionnaires de service public et associations syndicales ou foncières qui sont destinés à exploiter ou prendre en charge les ouvrages réalisés.

L'AMÉNAGEUR devra donc se rapprocher des services des structures concernés pour disposer et mettre en œuvre lesdites procédures.

ARTICLE 25. ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application du présent TRAITÉ, 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 24 du présent traité, le CONCÉDANT, 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. Elles ont, dès lors, seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

TITRE III : MODALITÉS ORGANISATIONNELLES ET FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 26. SUIVI GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

L'ensemble des missions confiées à l'AMÉNAGEUR s'effectuera en associant le CONCÉDANT ainsi que les communes concernées dans le cadre de différentes instances, lui permettant d'effectuer et/ou de participer à certains choix stratégiques. Des adaptations pourront être proposées, en cas de besoin, tout au long de la mise en œuvre du projet pour optimiser l'efficacité de la coordination, du reporting et de la prise de décision.

26.1 Comité d'élus

Un comité d'élus composé de représentants de la collectivité concédante et des communes concernées constituera l'instance de gouvernance de l'opération Paléficat Rives de l'Hers. Il sera présidé par M. le Président de la collectivité concédante ou son représentant et composé des Vice-Présidents et élus chargés des affaires relatives à l'opération Paléficat Rives de l'Hers. Les services compétents de la collectivité concédante et des communes concernées y seront représentés.

Le comité d'élus est réuni, par le CONCÉDANT, en tant que de besoin, à son initiative ou à la demande de l'AMÉNAGEUR, en vue d'une information sur l'état d'avancement de la réalisation du projet urbain. Il opère les choix et arbitrages nécessaires et valide les orientations stratégiques et modifications définitives de l'opération.

L'AMÉNAGEUR est présent à cette instance et présenter systématiquement un point d'avancement de l'opération d'aménagement, avec des tableaux de suivis qui seront définis dans le cadre du contrat de concession.

26.2 Comité technique

Les missions de l'AMÉNAGEUR seront réalisées en parfaite concertation avec les services du CONCÉDANT. Pour cela, un comité technique sera constitué par le CONCÉDANT. Son rôle consistera à traduire la stratégie adoptée en prescriptions opérationnelles et à assurer la coordination entre le niveau décisionnel et les opérateurs de la réalisation. Le Comité technique sera réuni par le CONCÉDANT à son initiative ou à la demande de l'AMÉNAGEUR.

Sous le pilotage de la Direction en charge du pilotage de l'opération, il sera composé des services des différentes directions concernées, notamment celles relatives à l'habitat, à l'urbanisme, au droit des sols, à l'environnement, à l'aménagement, aux espaces verts, aux sports, à l'éducation, à la petite enfance, aux seniors, à la mobilité et aux infrastructures, au commerce, au développement économique, à la culture, au socio-culturel, à l'architecture, à la démocratie locale, etc. La collectivité concédante et les communes concernées se chargeront d'établir la liste des personnes référentes pour chacune de leurs directions. D'autres partenaires ou intervenants extérieurs pourront y être associés en tant que de besoin.

L'AMÉNAGEUR s'engage à préparer et participer à chaque comité. Il produira l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de ces comités techniques et en rédigera le compte-rendu.

26.3 Réunions de coordination

Des réunions de coordination seront organisées régulièrement par l'AMÉNAGEUR, à son initiative, et associeront un représentant de la collectivité concédante, l' élu de quartier, ainsi qu'un représentant d'OPPIDÉA. Ces réunions auront pour objectif le partage fréquent des données d'avancement de l'opération et des enjeux stratégiques à soumettre aux comités techniques et ou d'élus.

ARTICLE 27. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE CONCERTATION ET D'INNOVATION

L'AMÉNAGEUR devra mener des actions de communication à chaque étape sur l'avancement de l'opération d'aménagement et produire l'ensemble des éléments. L'AMÉNAGEUR assurera le pilotage, pour le compte du CONCÉDANT, des actions de concertation obligatoires, et proposera au CONCÉDANT une stratégie de concertation en dehors du cadre légal afin de favoriser l'adhésion des riverains au projet et sa bonne appropriation par les usagers (actuels et futurs). Cette stratégie visera aussi une bonne information de tous de l'actualité liée à l'avancement du projet. L'ensemble des actions en découlant seront déterminées en partenariat avec le CONCÉDANT.

L'AMÉNAGEUR fera établir un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) ainsi qu'une charte de chantiers à faibles nuisances, qui seront mis au point en étroite collaboration avec le CONCÉDANT et l'ensemble des services concernés. L'AMÉNAGEUR s'engage à faire respecter, par tout moyen contractuel, ces documents prescriptifs par l'ensemble des opérateurs intervenant sur l'opération d'aménagement. L'AMÉNAGEUR s'engage à imposer ces exigences à lui-même, et à leurs ayant-droits ou ayant-cause.

ARTICLE 28. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Les charges supportées par l'AMÉNAGEUR pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, et des participations des constructeurs.

28.1 Participations des constructeurs

Les modes de financement seront déterminés par les procédures opérationnelles définies ultérieurement par l'AMÉNAGEUR en concertation avec le CONCÉDANT.

L'AMÉNAGEUR recevra les participations des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la concession, pour les ouvrages qu'il réalise. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par une convention à conclure entre le CONCÉDANT, l'AMÉNAGEUR et le constructeur sur proposition de l'AMÉNAGEUR.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, sera déterminée dans le respect des principes de nécessité de l'équipement public et de proportionnalité du coût aux besoins des usagers/habitants. Il sera calculé en prenant en compte la part du coût des équipements publics à réaliser correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers de ceux-ci, ainsi que le nombre de mètres carrés de surface de plancher à développer à l'intérieur du périmètre de l'opération.

En application du présent TRAITÉ, l'AMÉNAGEUR sera chargé d'établir les projets de convention de participation qui seront approuvés par le CONCÉDANT.

28.2 Participations des tiers sous forme d'aides au TRAITÉ d'aménagement

L'AMÉNAGEUR peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure, à l'exception des demandeurs d'autorisations d'urbanisme dans le périmètre de la concession.

L'AMÉNAGEUR est habilité par le CONCÉDANT à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre du TRAITE d'aménagement. L'AMÉNAGEUR informe, sans délai, le CONCÉDANT des demandes qu'il effectue à ce titre, et du sort qui leur est réservé.

28.3 Participation du CONCÉDANT au coût de l'opération

Aucune participation financière du CONCÉDANT n'est prévue. Toutefois, le montant de la participation peut être amené à évoluer au regard de la survenance d'un risque en application de la grille de risques figurant en annexe 3 du présent traité ou dans le cas de demandes nouvelles du CONCÉDANT non financées dans le cadre du bilan annexé au présent traité.

28.4 Répartition des risques entre l'AMÉNAGEUR et le CONCÉDANT

Une grille de partage des risques de l'opération, pour lesquels une négociation entre les parties sur les modalités de poursuite de l'opération d'aménagement pourra être engagée, est annexée au présent TRAITÉ.

28.5 Emprunts et avances

L'AMÉNAGEUR contracte tous emprunts nécessaires au financement de l'opération.

L'AMÉNAGEUR gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'AMÉNAGEUR, ou avec les comptes propres de l'AMÉNAGEUR ou avec un établissement financier.

L'AMÉNAGEUR impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Le CONCÉDANT accordera, dans le respect des textes applicables, notamment les articles L.2252-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, sa garantie aux emprunts contractés par l'AMÉNAGEUR.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'AMÉNAGEUR peut solliciter le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions prévues à l'article L.1523-2-4° du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le montant, la durée, les conditions financières et les échéanciers de versement et de remboursement des avances sont précisés par une convention particulière conclue entre l'AMÉNAGEUR et le CONCÉDANT et approuvée par l'organe délibérant de cette dernière. Le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté à l'organe délibérant du concédant en annexe du compte rendu annuel à la collectivité.

ARTICLE 29. COMPTABILITÉ DE L'OPÉRATION ET CONTRÔLE DU CONCÉDANT

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-3 du Code général des collectivités territoriales, l'AMÉNAGEUR doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent traité de Concession d'aménagement.

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'AMÉNAGEUR établit chaque année un bilan financier prévisionnel et actualisé des activités, objet du présent traité, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part les estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération, nécessitant une révision du dossier de réalisation, une évolution de la concession d'aménagement et, le cas échéant, une évolution de la participation du CONCÉDANT par voie d'avenant.

L'AMÉNAGEUR établit chaque année un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses, en application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme.

L'AMÉNAGEUR adresse au CONCÉDANT, pour examen, au plus tard le 31 mars de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexes :

1. le bilan financier prévisionnel et actualisé ;
2. le plan de trésorerie actualisé de l'opération ;
3. le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
4. une note de conjoncture portant, d'une part, sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et, d'autre part, sur les prévisions de l'année à venir ;
5. le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions relatives aux avances ;
6. le cas échéant également, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres collectivités territoriales.

L'ensemble des documents visés par le présent paragraphe sont soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, laquelle a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

La Collectivité concédante peut demander une modification du programme de l'opération, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'AMÉNAGEUR pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Toutes les créances et les dettes nées du présent TRAITÉ forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du CONCÉDANT.

ARTICLE 30. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES

L'AMÉNAGEUR établit un « état » prévisionnel actualisé et détaillé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet du présent TRAITÉ, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes bénéficiant de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

ARTICLE 31. MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR / RÉMUNÉRATION

L'AMÉNAGEUR n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de l'opération mais seulement à y imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes tâches.

Ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :

31.1 Rémunérations au titre de la réalisation de l'opération prévue à l'article 2 du présent traité

L'AMÉNAGEUR aura droit d'imputer une somme déterminée comme suit :

- 5% net de taxes de l'ensemble des dépenses TTC payées dans l'opération au titre des équipements publics de superstructure réalisés dans le périmètre de la concession ;
- 5% net de taxes de l'ensemble des dépenses TTC payées dans l'opération au titre des dépenses d'acquisitions foncières dites « privées », réalisée à l'amiable ou par voie d'expropriation auprès de tiers autres que la collectivité concédante, l'EPFL ou la Ville de Toulouse ;
- 2% net de taxes de l'ensemble des dépenses TTC payées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 19, y compris les dépenses d'acquisition foncière auprès de la collectivité concédante, l'EPFL ou la Ville de Toulouse, à l'exclusion cependant des frais financiers, des dépenses payées au titre des équipements publics de superstructure et des dépenses d'acquisition du foncier privé, ainsi que des sommes perçues par l'AMÉNAGEUR au titre du présent article ;
- 5 900 € HT annuels de rémunération sur les frais financiers pendant la durée de l'opération.

Le règlement de cette rémunération interviendra avant le 31 décembre de chaque année, par imputation au compte de l'opération.

31.2 Rémunérations au titre de la commercialisation prévue à l'article 2 du présent traité

Outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'AMÉNAGEUR aura droit à une rémunération égale à 5% net de taxes des montants TTC fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux constructeurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, les ventes pour un prix symbolique étant prises à leur valeur vénale au moment de la signature du contrat de vente.

Cette somme sera perçue à hauteur de 30% à la réservation, de 30% à la signature du compromis de vente et le solde à la signature de l'acte authentique ou, à défaut, à l'énoncé du jugement constatant la réalisation de la vente. La partie perçue à la

signature de la réservation ou du compromis de vente restera acquise au titre du travail accompli, même en cas de non réalisation de la vente.

Par exception à ce qui précède, l'AMÉNAGEUR aura droit à une rémunération égale à 2% net de taxes des montants TTC fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme à la collectivité concédante.

31.3 Rémunérations au titre des autorisations de construire dans le cadre de procédures d'urbanisme négocié en dehors du cadre d'une ZAC

L'AMÉNAGEUR aura droit à une rémunération égale à 10% net de taxes des montants TTC des participations perçues par la Collectivité ou par l'AMÉNAGEUR, au titre des autorisations de construire dans le cadre de procédures d'urbanisme négocié en dehors du cadre d'une ZAC. Cette rémunération sera perçue à la date de signature de la convention.

31.4 Rémunérations au titre des subventions obtenues

L'AMÉNAGEUR aura droit à une rémunération égale à 5% net de taxe des montants TTC perçus au titre des dites subventions.

31.5 Rémunérations au titre de la conduite de l'opération

L'AMÉNAGEUR aura droit d'imputer une somme annuelle forfaitaire déterminée comme suit :

- 220 000 € HT par an pendant les 4 premières années de l'opération, à compter la signature du présent traité,
- 110 000 € HT par an pendant les années suivantes jusqu'à la clôture de l'opération.

Le règlement de cette rémunération interviendra avant le 31 décembre de chaque année, par imputation au compte de l'opération.

31.6 Rémunérations au titre de la liquidation financière après expiration du présent Traité, prévue à l'article 35.1 du présent traité

L'AMÉNAGEUR aura droit d'imputer une somme déterminée comme suit : 0.2% de la demi-somme de l'ensemble recettes et des dépenses TTC constatées dans l'opération à l'exclusion des sommes perçues par L'AMÉNAGEUR au titre du présent article.

Il est précisé que les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation ne sont pas compris dans cette somme et sont des charges de l'opération.

31.7 Révision des rémunérations forfaitisées

Toute rémunération forfaitisée sera révisable selon la formule : $P = 0,15 + 0,85 \times \frac{I_m}{I_o}$ dans laquelle I_m et I_o sont les valeurs prises par l'index ingénierie respectivement au mois m de décembre de l'année considérée et au mois M_o de notification de la concession.

31.8 Révision exceptionnelle des rémunérations

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux PARTIES, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire d'aménagement pour cette opération, notamment dans le cas où la durée du présent traité serait supérieure à celle initialement stipulée ou dans le cas d'une modification du programme.

31.9 Modalités d'imputation des rémunérations

Les charges imputées annuellement par le concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies ci-dessus aux données comptables de l'exercice considéré. Elles seront imputées mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés, pour les imputations au pourcentage, sur les mouvements constatés pendant le mois en cours et, pour les autres, par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions au présent traité.

TITRE IV: MODALITÉS D'EXPIRATION DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 32. EXPIRATION DU TRAITE A L'ACHÈVEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

32.1 Antérieurement à l'expiration du TRAITE intervenant, en application de l'article 6, au terme de l'opération d'aménagement, l'AMÉNAGEUR demandera au CONCÉDANT de constater par voie d'avenant, le cas échéant, le montant définitif de sa participation financière aux dépenses d'aménagement réalisées.

32.2 Dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration de la concession, l'AMÉNAGEUR présentera au CONCÉDANT un arrêté définitif des comptes de l'opération (aussi appelé ci-après « bilan de clôture ») qui, le cas échéant, prendra en compte le montant de cette participation.

Cet arrêté définitif des comptes sera accompagné d'un dossier de clôture de l'opération qui comportera obligatoirement les documents suivants :

- **Le bilan de la réalisation physique de l'opération** au regard des objectifs initiaux en termes de programme de l'opération, de commercialisation des terrains aménagés, et de programme global de construction. Ce bilan devra être quantitatif (densité produite) et qualitatif et sera accompagné des photos des différentes réalisations. Si des modifications de programme ont été approuvées en cours d'exécution, elles devront être mentionnées.

- **L'inventaire des équipements publics réalisés et remis aux collectivités publiques et concessionnaires** distinguant les infrastructures et les superstructures : cet inventaire sera accompagné des éléments attestant de la mise en œuvre des formalités administratives attachées à cette réalisation : dossiers des ouvrages exécutés, procès-verbaux de récolement et de remise d'ouvrage, arrêtés et délibérations de classement des voiries dans le domaine public, rétrocession des équipements publics aux gestionnaires futurs, régularisations foncières, concessions d'usage.

- **L'état foncier** : il sera établi un inventaire précis de l'ensemble foncier de l'opération, et notamment un récapitulatif détaillé des acquisitions et cessions Immobilières réalisées. Cette clôture foncière devra donner une parfaite lisibilité sur les mutations foncières opérées dans le cadre de l'opération.

- **Le compte rendu global de l'opération.**

La rémunération due à l'AMÉNAGEUR pour l'accomplissement des opérations de clôture est définie à l'article 31 du présent TRAITÉ.

En cas de résultat négatif au bilan financier en fin d'opération, celui-ci sera à la charge exclusive de l'AMÉNAGEUR. Le CONCÉDANT ne pourra en aucun cas prendre à sa charge une partie de ce coût.

ARTICLE 33. CONDITIONS DE RÉSILIATION DU TRAITÉ

33.1 Conditions de résiliation amiable

Le TRAITE pourra être résilié d'un commun accord.

Le protocole de résiliation amiable prévoira le cas échéant le montant de l'indemnisation des PARTIES.

33.2 Conditions de résiliation pour motif d'intérêt général au profit du CONCÉDANT

Le CONCÉDANT dispose d'un pouvoir de résiliation unilatérale du TRAITE de plein droit, en cas de motif d'intérêt général.

Cette résiliation peut intervenir à tout moment pour un motif d'intérêt général.

Dans cette hypothèse, il devra notifier sa décision à l'AMÉNAGEUR moyennant un préavis de 12 mois.

Cette décision donnera lieu à une indemnisation de l'AMÉNAGEUR selon les modalités définies à l'article 35.

Il est précisé que la rupture anticipée du TRAITE consécutive à une décision du CONCÉDANT de racheter, en dehors de toute faute de l'AMÉNAGEUR, les biens affectés à l'exécution du TRAITE est assimilée à une résiliation pour motif d'intérêt général.

33.3 Conditions de résiliation pour force majeure

En cas de survenance d'un évènement de force majeure qui rendrait impossible pendant une période supérieure à 6 mois l'exécution d'une partie substantielle des obligations de l'AMÉNAGEUR au titre du présent TRAITÉ, la résiliation du TRAITE pour force majeure pourra être prononcée par le CONCÉDANT ou, à la demande de l'AMÉNAGEUR, par le tribunal administratif de Toulouse.

33.4 Conditions de résiliation pour faute de l'AMÉNAGEUR (Déchéance)

Le présent TRAITÉ pourra être résilié de plein droit par le CONCÉDANT pour faute grave de l'AMÉNAGEUR, après mise en demeure restée sans réponse de l'AMÉNAGEUR dans un délai de deux mois, et notamment pour :

- non-respect des engagements pris par l'AMÉNAGEUR quant aux modalités de réalisation du programme de construction et d'équipements publics conformément aux objectifs publics du CONCÉDANT et aux conditions rappelées dans la présente ainsi que dans le document programme de l'opération d'aménagement ;
- non réalisation par l'AMÉNAGEUR d'une des obligations pesant sur lui et résultant des dispositions du présent TRAITE.

Les préjudices que peuvent causer les manquements de l'AMÉNAGEUR ou sa mauvaise exécution du présent TRAITÉ engagent sa responsabilité à l'égard du CONCÉDANT, lequel est fondée à en demander réparation.

Par ailleurs, toutes les fautes commises par l'AMÉNAGEUR dans l'accomplissement de ses missions et qui causent un préjudice à un tiers engageront la seule responsabilité de l'AMÉNAGEUR, lequel en supporte toutes les conséquences éventuelles.

33.5 Conditions de résiliation dans l'hypothèse d'une procédure collective

Le CONCÉDANT sera informé de toute procédure collective dont l'AMÉNAGEUR viendrait à faire l'objet en cours d'exécution du TRAITE.

Au cas où l'AMÉNAGEUR ferait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, le présent TRAITÉ ne pourra être résilié, conformément à l'article L. 622-13 du Code de Commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur judiciaire de renoncer à la poursuite de son exécution.

En cas de procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, le CONCÉDANT adresse à l'administrateur judiciaire une mise en demeure l'invitant à lui indiquer s'il entend exiger la poursuite de l'exécution du TRAITÉ. S'il n'a pas été désigné d'administrateur, cette mise en demeure est adressée à l'AMÉNAGEUR dans le respect des dispositions de l'article 169 du décret n° 2005-1677 du 28 décembre 2005 pris en application de la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises.

A défaut, la résiliation du TRAITE pourra intervenir de plein droit, sans indemnité

Par dérogation, l'AMÉNAGEUR étant une société d'économie mixte, dans le cas visé par l'article L.1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales le présent traité sera automatiquement résilié en cas de mise en liquidation judiciaire de l'AMÉNAGEUR et il sera fait retour gratuit au CONCÉDANT des biens apportés par ce dernier et inclus dans le domaine du traité. La partie non amortie des biens acquis ou réalisés par l'Aménageur, affectés au patrimoine de l'opération et sur lesquels le CONCÉDANT exercera son droit de retour ou de reprise donnera droit au profit de l'AMÉNAGEUR à une indemnité versées par le CONCÉDANT et correspondant à la valeur de cette partie non amortie, déduction faite le cas échéant de la partie non utilisée de la participation financière du CONCÉDANT et des sommes correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

De convention expresse entre les parties, les dispositions du paragraphe précédent (L.1523-4 CGCT) s'appliqueront également en cas de liquidation amiable de l'AMÉNAGEUR.

33.6 Absence de résiliation unilatérale de la part de l'AMÉNAGEUR

Le présent TRAITÉ ne pourra pas être résilié unilatéralement par l'AMÉNAGEUR.

Si ce dernier estime qu'un manquement quelconque du CONCÉDANT à ses obligations lui occasionne un préjudice indemnisable, l'AMÉNAGEUR pourra toutefois, en cas de refus opposé par le CONCÉDANT à sa demande, faire valoir ses droits devant le tribunal administratif de Toulouse.

33.7 Résiliation en cas de demande d'annulation du TRAITÉ de concession par le Préfet

Le TRAITÉ sera résilié, sur la seule décision de l'une des PARTIES, en cas de saisine du Tribunal administratif par le préfet en demande d'annulation du TRAITÉ de concession en application de l'article L. 2131-6 du Code générale des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 34. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE LA FIN DU TRAITE D'AMÉNAGEMENT

Dans tous les cas où le TRAITÉ d'aménagement prendra fin, pour quelque motif que ce soit, de manière normale ou anticipée, le CONCÉDANT sera subrogé dans les droits et obligations de l'AMÉNAGEUR, selon les modalités ci-après définies :

34.1 Les équipements et ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au CONCÉDANT ou à la personne publique compétente, dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du CONCÉDANT, seront, dès la fin du TRAITE d'aménagement, remis dans leur état d'avancement au CONCÉDANT selon les modalités prévues à l'article 24 du présent TRAITÉ, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues, affectées à la réalisation de ces équipements et au prorata du taux de réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 24 du présent TRAITÉ. Le CONCÉDANT en poursuivra la réalisation.

Le CONCÉDANT sera tenue de poursuivre l'exécution de la totalité des engagements pris par l'AMÉNAGEUR pour l'exécution de sa mission, à l'exclusion des contrats de travail.

La liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

L'AMÉNAGEUR fera, dans le respect des dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et des textes pris pour l'application de cette dernière, son affaire d'obliger les tiers avec lesquels il a contracté à cette fin, à l'exclusion de ses salariés, de poursuivre leurs relations contractuelles avec le CONCÉDANT, au titre de la période durant laquelle ces contrats pourraient se poursuivre au-delà de la fin, normale ou anticipée, du TRAITÉ de concession.

À cet effet, l'AMÉNAGEUR s'engage à porter auxdits contrats une clause appropriée prévoyant la subrogation du CONCÉDANT dans ses droits et obligations au-delà de l'échéance du TRAITÉ d'aménagement.

34.2 Le CONCÉDANT pourra se substituer à l'AMÉNAGEUR, sur simple décision de son Président ou de son représentant, dans le cadre des contentieux en demande introduits ou à introduire auprès des juridictions compétentes (actions en garantie décennale,...).

Concernant les litiges, en cours ou à venir, intentés en défense et se rattachant aux conditions d'exécution du présent TRAITÉ par l'AMÉNAGEUR, l'AMÉNAGEUR en assurera le suivi, y compris au-delà de la fin du TRAITE, sauf décision expresse contraire du Président du CONCÉDANT ou de son représentant.

34.3 En cas d'impossibilité absolue pour la société dédiée, les biens acquis ou réalisés par l'AMÉNAGEUR pour l'exécution de la mission objet du présent TRAITÉ et figurant dans le patrimoine à cette date seront remis au CONCÉDANT :

- à titre gratuit si la participation publique du CONCÉDANT a été intégralement versée ;

- à titre onéreux, et correspondant à la prise en compte des dépenses engagées, si la participation du CONCÉDANT n'a pas été intégralement versée.

Pour les équipements publics à remettre à d'autres collectivités, l'article 24 du présent TRAITÉ s'applique.

34.4 Les biens éventuellement cédés gratuitement à l'AMÉNAGEUR par le CONCÉDANT, ou toute autre personne publique, et non encore revendus leur reviennent gratuitement. Pour l'ensemble des autres biens (à savoir l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ainsi que l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au Concédant une fois réalisés, à l'exception des ouvrages destinés à être remis à des collectivités ou des groupements de collectivités tiers), le CONCÉDANT exerce ses droits de reprise ou/et de retour. Ainsi devient-il, dès l'expiration du présent traité de concession d'aménagement, propriétaire de l'ensemble de ces biens. Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant le transfert de propriété. A défaut, chacune d'elle peut solliciter un jugement constatant ce transfert. La reprise est réalisée en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu d'activités annuel approuvé ou, si celle-ci est supérieure, sur la base de l'estimation effectuée par la Direction de l'Immobilier de l'État, sous déduction le cas échéant des participations déjà versées par les constructeurs.

ARTICLE 35. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES A L'ÉCHÉANCE, NORMALE, OU ANTICIPÉE, DU TRAITÉ

A échéance, normale ou anticipée, du TRAITÉ, pour quelque motif que ce soit, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

35.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

L'AMÉNAGEUR a l'obligation de procéder à l'échéance du TRAITÉ à l'ensemble des opérations de liquidation nécessaires : transferts des Traités et des biens devant être repris par le CONCÉDANT, de l'actif et du passif, rédaction de l'arrêté des comptes.

Dans les trois mois suivant la présentation des comptes de liquidation, les sommes encore dues devront être réglées, de façon à ce que le CONCÉDANT puisse donner quitus de sa gestion à l'AMÉNAGEUR. Il est entendu que les frais financiers sont pris en compte jusqu'au complément règlement.

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

La réalisation de ces opérations ne donne lieu à aucun complément de rémunération au profit de l'AMÉNAGEUR, autre que celle prévue à l'article 31.6 du présent traité.

35.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

L'AMÉNAGEUR établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux PARTIES de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'AMÉNAGEUR dont celui-ci pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 34 sur les pénalités.

35.3 Solde d'exploitation et solde des financements repris par le CONCÉDANT

L'AMÉNAGEUR établira un solde d'exploitation et un solde des financements repris par le CONCÉDANT.

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

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que

les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 6 troisième alinéa.

EN MOINS :

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire 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 des sommes qu'il s'est engagé à verser et les imputations de l'AMÉNAGEUR exigibles contractuellement ; la TVA dont est éventuellement redevable l'AMÉNAGEUR au titre de l'opération. Incluses également les sommes inscrites au poste de dépense « Aléas d'opération » du bilan financier de l'opération. Etant expressément convenu entre les Parties que lesdites sommes n'ont pas vocation à être dépensées avant la date d'expiration du traité, sauf raisons particulières qui seraient explicitées dans le cadre d'un avenant au présent TRAITÉ.

Le solde de financement repris par le CONCÉDANT sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
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 avances, le cas échéant.

Si le solde des financements est positif, l'AMÉNAGEUR doit au CONCÉDANT le remboursement du montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

35.4 Cas particulier de la cessation anticipée du TRAITÉ d'aménagement

35.4.1 En cas de résiliation du TRAITÉ d'aménagement pour motif d'intérêt général, force majeure et demande d'annulation du Préfet

Préalablement à la résiliation, les PARTIES prévoient de se revoir pour examiner le préjudice subi par l'AMÉNAGEUR et étudier les modalités de versement d'une éventuelle indemnité.

Celle-ci est calculée sur la base de la rémunération attendue pour les deux prochaines années déterminée d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé dont l'AMÉNAGEUR se trouve privé du fait de la résiliation anticipée du traité.

L'indemnité versée sera complétée également du remboursement à l'AMÉNAGEUR des dépenses utiles, y compris celles se rattachant à des biens immatériels, exposées par l'AMÉNAGEUR au profit du CONCÉDANT. Ce remboursement sera opéré par le CONCÉDANT à réception des justificatifs correspondants aux dépenses utiles supportées par l'AMÉNAGEUR.

35.4.1 Dans tous les autres cas de résiliation

L'AMÉNAGEUR n'aura droit à aucune indemnité. Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué ci-dessus.

35.5 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'AMÉNAGEUR au CONCÉDANT ou par le CONCÉDANT 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.

35.6 Sort du boni d'opération

Les bénéfices ou les pertes d'exploitation du concessionnaire au titre de l'exécution du présent traité sont constatés dans les conditions suivantes :

Lorsque le solde d'exploitation est positif, l'AMÉNAGEUR doit au CONCÉDANT le remboursement des avances qu'elle aura consenties, le montant du capital non amorti des emprunts qu'elle aura repris et, dans la limite du montant de solde encore disponible, le reversement de la participation d'équilibre éventuellement accordée par le CONCÉDANT.

Le solde positif restant, une fois ces éléments remboursés, sera partagé à 50/50 entre le CONCÉDANT et l'AMÉNAGEUR.

Lorsque le solde d'exploitation est négatif, il reste à la charge de l'AMÉNAGEUR sauf à ce que les parties constatent que ces pertes résultent d'un bouleversement de l'économie du contrat trouvant sa cause :

- soit dans la survenance d'aléas notamment techniques ou économiques indépendants de la volonté des parties ;
- soit dans des modifications des conditions initiales du traité, non prises en compte par avenant, résultant de l'initiative du CONCÉDANT ou d'autres collectivités en lien avec l'opération.

35.7 Quitus de gestion

Une fois le règlement financier de l'ensemble des sommes ci-dessus exposées intervenu, le CONCÉDANT pourra donner quitus de sa gestion à l'AMÉNAGEUR.

Ce quitus est donné toutefois sans préjudice d'éventuels recouvrements de créances pouvant intervenir ultérieurement lorsque celles-ci trouvent leur origine dans l'exécution des obligations contractuelles.

ARTICLE 36. INFORMATIONS RÉCIPROQUES DES PARTIES

Les PARTIES se tiennent mutuellement informées des recours gracieux et contentieux dont ils ont connaissance lorsque ceux-ci sont susceptibles de porter atteinte à leurs droits respectifs.

TITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 37. PÉNALITÉS

L'AMÉNAGEUR supportera les dommages et intérêts qui pourraient être dus du fait de l'exécution de sa mission.

En cas de faute commise par l'AMÉNAGEUR ou de mauvaise exécution de son TRAITE de son fait, le CONCÉDANT pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Dans le cas du non-respect des délais d'exécution tel que fixés au présent TRAITÉ, des pénalités non libératoires d'un montant de 100 € ouvré par jour de retard pourront être appliquées par le CONCÉDANT après réception d'une mise en demeure de s'exécuter, demeurée sans effet pendant un mois.

Toute somme due par le CONCÉDANT à l'AMÉNAGEUR, comme toute somme due par l'AMÉNAGEUR au CONCÉDANT, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas de fin anticipée du TRAITÉ pour motif d'intérêt général, force majeure ou demande d'annulation du préfet, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions figurant au code des marchés publics.

ARTICLE 38. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent TRAITÉ, les signataires font élection de domicile à leur siège social tel que précisé en entête du présent TRAITÉ.

ARTICLE 39. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE DES RÉSULTATS ISSUS DU TRAITE DE CONCESSION

Sans préjudice de la nature juridique du présent TRAITÉ, les PARTIES s'entendent afin de soumettre les droits de propriété intellectuelle afférents aux résultats issus de l'exécution du TRAITÉ de concession, telle que définie à l'article 1 et 2 du présent

TRAITÉ, aux principes énoncés à l'option B de l'article 25 de l'arrêté du 16 septembre 2009 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestation intellectuelle telle que précisée ci-après.

39.1 Définitions

Les résultats désignent tous les éléments postérieurs à la notification du présent TRAITÉ de concession, quels qu'en soient la forme, la nature et le support, qui résultent de l'exécution des prestations objet du présent TRAITÉ de concession, à savoir, notamment les études, les plans, les fichiers, les bases de données, les noms de domaines, les sites Internet, les rapports, les marques, les dessins ou modèles, et plus généralement tous les éléments protégés ou non par des droits de propriété intellectuelle ou par tout autre mode de protection tel que le droit à l'image.

L'AMÉNAGEUR cède, à titre exclusif, l'intégralité des droits ou titres de toute nature afférents aux résultats au CONCÉDANT, lui permettant d'exploiter librement, y compris à des fins commerciales, pour toutes destinations en lien avec l'opération d'aménagement Paléficat Rives de l'Hers.

La cession de l'intégralité des droits ne donnera lieu à aucun complément de rémunération.

La présente cession vaut pour le monde entier et pour toute la durée légale des droits d'auteur.

39.2 Cession des résultats protégés par un droit de propriété littéraire et artistique au CONCÉDANT

39.2.1 L'AMÉNAGEUR cède au CONCÉDANT les droits patrimoniaux de propriété littéraire et artistique afférents aux résultats dans les conditions visées ci-après :

Cette cession des droits couvre les résultats à compter de leur livraison et comprennent l'ensemble des droits patrimoniaux de reproduction et de représentation et notamment d'adaptation, de modification ainsi que le droit de mettre les résultats à disposition de tous tiers de son choix (notamment autres prestataires, concessionnaires, communes membres etc.).

Le CONCÉDANT a le droit de reproduire ou de faire reproduire les résultats en tout format sur tout support - papier, électronique, informatique, numérique ou magnétique - actuels ou futurs, selon tous procédés connus ou Inconnus et notamment par Imprimerie, et tous procédés des arts plastiques et graphiques, enregistrement, par numérisation, par Internet.

Le CONCÉDANT dispose du droit de représentation, à savoir, le droit de communiquer les résultats au public par quelque procédé que ce soit, tel que le droit de représenter ou faire représenter les résultats intégralement ou par extrait, en tous pays, pour tout public, en toutes langues par tous procédés et moyens de télécommunication notamment Intranet, Internet, réunion publique, exposition...

Le CONCÉDANT dispose du droit d'extraire, de réutiliser librement tout ou partie des résultats. Pour ce faire, l'AMÉNAGEUR devra livrer les résultats sous format modifiable.

Dans l'hypothèse où les résultats comportent des logiciels ou progiciels, les codes sources et la documentation nécessaire à la mise en œuvre des droits sur les logiciels livrés sont remis au CONCÉDANT, sur supports exploitables, en même temps que le code objet. Les codes sources sont considérés comme confidentiels.

39.2.1 L'AMÉNAGEUR cède au CONCÉDANT les droits de propriété industrielle afférents aux résultats dans les conditions visées ci-après:

Dans l'hypothèse d'un résultat identifié comme étant susceptible de faire l'objet d'une protection par un titre de propriété industrielle, le CONCÉDANT pourra librement décider de déposer elle-même ou en donner mandat à l'AMÉNAGEUR. Pour ce faire, l'AMÉNAGEUR communiquera au CONCÉDANT les informations et autorisations nécessaires pour obtenir les droits de propriété industrielle afférents aux résultats.

Si le titre de propriété industrielle afférents aux résultats a déjà fait l'objet d'un dépôt, propriété de l'AMÉNAGEUR, ce dernier concédera au CONCÉDANT, à titre non exclusif, une licence d'utilisation des droits de propriété industrielle afférents aux résultats

lui permettant d'utiliser les résultats pour les besoins découlant de la réalisation de l'opération Paléficat Rives de l'Hers. Cette concession ne donnera lieu à aucun complément de rémunération.

39.2.1 L'AMÉNAGEUR cède au CONCÉDANT les droits de propriété relevant d'autres régimes dans les conditions visées ci-après:

L'AMÉNAGEUR cède au CONCÉDANT le droit d'exploiter les bases de données incluses dans les résultats.

L'AMÉNAGEUR cède au CONCÉDANT les noms de domaines qu'il aura réservés postérieurement à notification du présent TRAITE dans le cadre de la réalisation de l'opération Paléficat Rives de l'Hers.

39.2.1 De manière générale l'AMÉNAGEUR ne peut pas opposer ses droits ou titres de propriétés intellectuelles pour l'exploitation des résultats

En cas de cessation du TRAITÉ d'aménagement pour quelque raison que ce soit, le CONCÉDANT demeure cessionnaire de l'ensemble des droits d'exploitation afférents aux résultats.

39.3 Assistance

Pendant une période de 2 ans, l'AMÉNAGEUR est tenu de fournir sur demande du CONCÉDANT, l'assistance indispensable à l'exercice nécessaire à l'exploitation des résultats.

L'AMÉNAGEUR doit notamment :

- Remettre dans un délai maximum de 2 mois à partir de la réception de la demande tous dessins, documents, gabarits et tous fichiers informatiques sous format modifiable se rattachant à la réalisation de l'opération d'aménagement;
- Assister le CONCÉDANT par ses conseils techniques et le concours de son personnel spécialisé.

39.4 Garanties

L'AMÉNAGEUR garantit au CONCÉDANT la jouissance pleine et entière, libre de toute servitude, des droits de propriété intellectuelle ou de toute nature, relatifs aux résultats qui sont cédés aux termes du TRAITÉ.

L'AMÉNAGEUR garantit :

- qu'il est titulaire des droits de propriété intellectuelle des demandes de titres et titres qu'il cède ou concède ;
- qu'il dispose de l'intégralité des droits de propriété intellectuelle attachés aux résultats pour les avoir acquis auprès du ou des auteurs, qu'il s'agisse de salariés ou de tiers ou pour en être titulaire dès l'origine ;
- qu'il est titulaire ou détient les droits concédés sur les connaissances antérieures ;
- qu'il n'a pas concédé sur les résultats, les titres et demandes de titres, aucune licence ni aucun droit, au profit d'un tiers ;
- qu'il indemnise le CONCÉDANT de toute action, réclamation, revendication et opposition de la part de la personne invoquant un droit auquel l'exploitation des résultats aurait porté atteinte. Si le CONCÉDANT est poursuivi pour contrefaçon, concurrence déloyale ou parasitisme, elle en Informe sans délai l'AMÉNAGEUR qui pourra alors intervenir à l'action judiciaire ;
- qu'il s'engage, à son choix, soit à modifier ou à remplacer les éléments objet du litige, de manière qu'ils cessent de tomber sous le coup de la réclamation, soit à faire en sorte que le CONCÉDANT puisse utiliser les éléments en litige sans frais supplémentaire.

Dans ces hypothèses, l'AMÉNAGEUR prendra à sa charge tous dommages et Intérêts auxquels le CONCÉDANT serait, en l'absence de faute qui lui serait directement imputable, condamnée à raison d'un acte de contrefaçon, de concurrence déloyale ou parasitisme, du fait de l'exploitation des résultats.

39.5 Respect du droit moral

Le CONCÉDANT s'engage à respecter le droit moral de l'AMÉNAGEUR, notamment le droit à la paternité. À ce titre, son nom apparaîtra sur les différents supports diffusés. Toute modification de documents opérée par le CONCÉDANT devra donner lieu à une information préalable de l'AMÉNAGEUR.

L'AMÉNAGEUR s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants du CONCÉDANT ou les prestataires désignés dans le cadre l'exécution du TRAITÉ de concession et dans la limite des besoins de l'opération, les documents qui pourraient lui être confiés par le CONCÉDANT au cours de sa mission.

ARTICLE 40. CESSIION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

S'il est envisagé que la personne morale dédiée à l'exécution de la convention en application de l'article 5.1.2 ou l'une des personnes morales signataires du présent TRAITE soient remplacées par une personne morale distincte, cette opération de cession du TRAITE d'AMÉNAGEUR ne pourra régulièrement intervenir qu'à la condition d'un accord exprès et préalable du CONCÉDANT qui prendra la forme d'un avenant au présent TRAITÉ.

Faute par l'AMÉNAGEUR de se conformer aux dispositions du présent article, il encourt la résiliation pour faute dans les conditions visées à l'article 33.

ARTICLE 41. RÉEXAMEN DES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Le réexamen des dispositions contractuelles ne pourra intervenir que par voie d'avenant.

ARTICLE 42. DOMICILIATION BANCAIRE

Dans un délai de six mois à compter de la signature du présent TRAITE, l'AMÉNAGEUR s'engage à communiquer dès ouverture du compte, ses coordonnées bancaires au CONCÉDANT:

Les sommes à régler par le CONCÉDANT à l'AMÉNAGEUR en application du présent TRAITÉ seront versées sur ce compte.

ARTICLE 43. ASSURANCES

L'AMÉNAGEUR doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités ainsi que les biens qu'il pourrait acquérir au titre de l'exécution du présent TRAITÉ, et ce dès la prise de possession des terrains.

L'AMÉNAGEUR communiquera une copie des polices d'assurance souscrites dans un délai de 6 mois à compter de la signature du TRAITE puis chaque année à compter de son renouvellement.

ARTICLE 44. PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Les PARTIES s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent TRAITÉ.

En cas de différend persistant, c'est-à-dire non résolu depuis trois mois à compter de la notification par l'une des PARTIES de l'existence d'un différend, les PARTIES désignent conjointement un Expert indépendant, qui sera chargé d'émettre un avis sur le différend.

Toutefois, et par dérogation aux stipulations précédentes, l'AMÉNAGEUR ne peut solliciter la nomination d'un Expert indépendant en cas de mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute.

A défaut d'accord entre les PARTIES sur le nom de l'expert indépendant, dans un délai de 30 jours à compter de l'expiration du délai susvisé, ce dernier est désigné par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, à la requête de la Partie la plus diligente.

La saisine de l'expert indépendant ne saurait, en tout état de cause, avoir pour effet de délier l'AMÉNAGEUR de ses obligations au titre du présent TRAITÉ.

A défaut de conciliation entre les PARTIES à l'issue de cette procédure, ou à défaut d'avis émis par l'expert dans les délais qui lui sont impartis, les différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent TRAITÉ peuvent être portés par la PARTIE la plus diligente devant le tribunal administratif de Toulouse.

ARTICLE 45. LITIGES

Les éventuels litiges portant sur l'exécution du présent TRAITÉ seront de la compétence du Tribunal administratif de Toulouse.

ARTICLE 46. INTERPRÉTATION

En cas de nullité d'une clause du présente TRAITÉ, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinerait l'équilibre voulu par les PARTIES, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du TRAITÉ.

ARTICLE 47. COMMUNICATION AU REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT

En application de l'article L. 1524-1 du Code Général des Collectivités territoriales, l'AMÉNAGEUR communiquera le présent TRAITÉ au représentant de l'État dans le département où se trouve son siège social dans les 15 jours de la date à laquelle il aura reçu notification.

Fait à Toulouse, le

(établi en 4 exemplaires originaux)

Pour l'AMÉNAGEUR,

Pour le CONCÉDANT,

Transmis en Préfecture le

Reçu notification le

Pour l'AMÉNAGEUR,

LISTE DES ANNEXES

Les documents contractuels sont le présent traité de concession d'aménagement et les annexes à ladite concession dont la liste est présentée ci-dessous.

Les documents contractuels doivent être interprétés sur la base des stipulations du présent traité, des principes du droit des concessions d'aménagement, des règles générales applicables aux contrats administratifs.

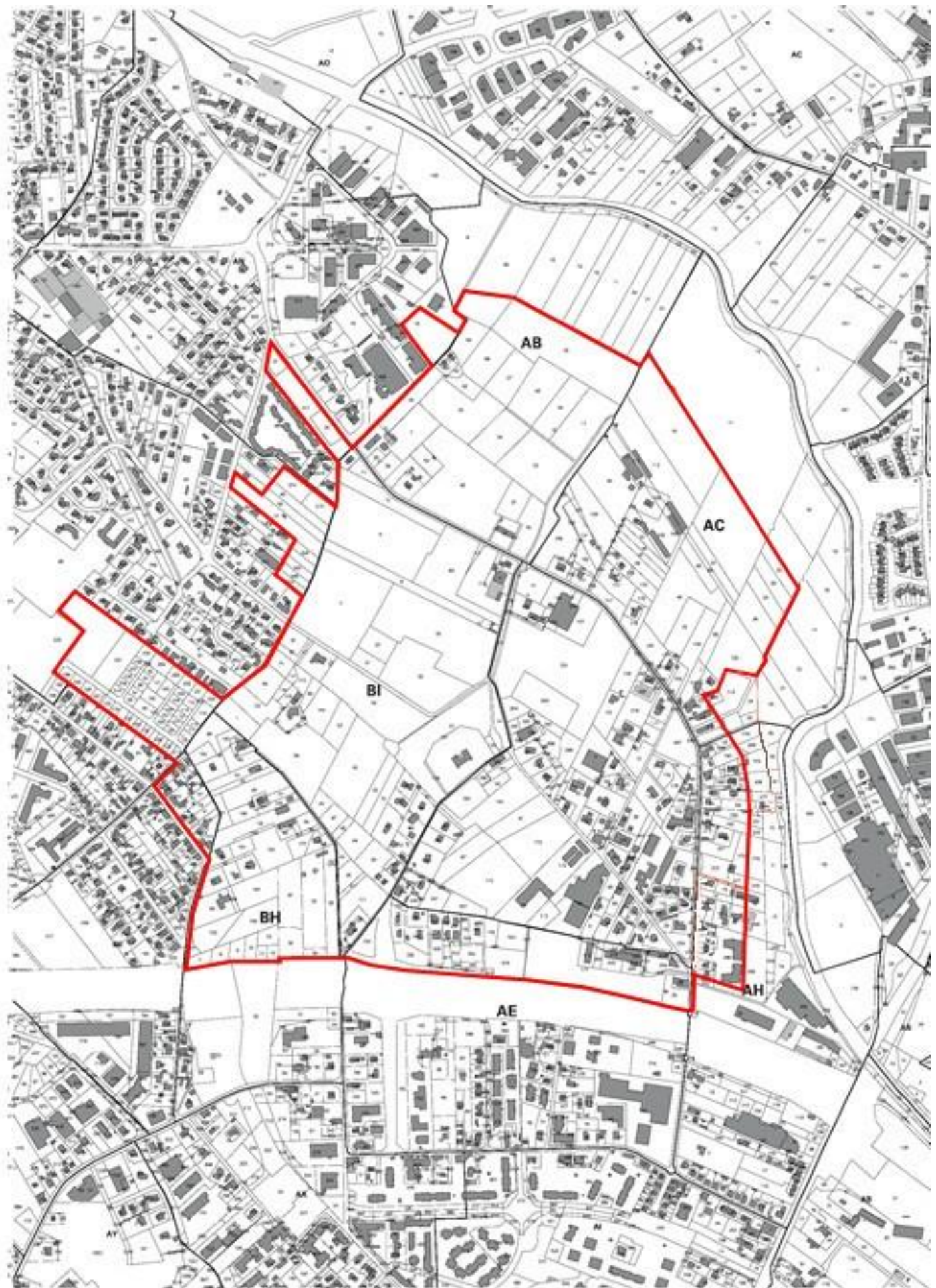
Annexe 1 : Plan du périmètre de la concession

Annexe 2 : Bilan financier d'aménagement prévisionnel, plan de trésorerie

Annexe 3 : Répartition des risques du Contrat

Annexe 4 : Prestations complémentaires d'études en périmètre d'insertion urbaine (CCAP et BPU)

Traité de Concession PALEFICAT – RIVES de L'HERS
Annexe 1 : Périmètre de la Concession



Offre finale

24/05/2019

DEPENSES				
	Unité	Coût	HT	TVA
ETUDES				
Etude environnementales et expertises	forfait	800 000 €	800 000 €	160 000 €
Etudes urbaines, suivi qualité des projets	forfait	2 600 000 €	2 600 000 €	520 000 €
Géométrie, études de sol	forfait	600 000 €	600 000 €	120 000 €
Appels à projets pour l'attribution des lots	forfait	520 000 €	520 000 €	104 000 €
Lancement du Laboratoire des Initiatives	forfait	160 000 €	160 000 €	32 000 €
Lancement du Laboratoire de l'Innovation	forfait	320 000 €	320 000 €	64 000 €
	forfait	- €	- €	- €
sous-total			5 000 000 €	1 000 000 €
ACQUISITIONS				
Foncier	m² terrain / SU			
Foncier acquis auprès de la Collectivité	724 692 m²		18 117 300 €	3 623 460 €
Foncier autre (amaisable ou expropriation)	70 000 m²		6 300 000 €	1 260 000 €
Total	794 692 m²			7 580 000 €
Indemnités de libération des biens	sans objet		- €	- €
Taxes foncières	%	1%	244 173 €	244 173 €
Frais de notaire	%	1%	244 173 €	244 173 €
Autres frais liés aux acquisitions (à détailler)			- €	- €
Provisions pour aléas	%	8%	1 953 384 €	1 953 384 €
sous-total			26 850 030 €	4 883 460 €
TRAVAUX PREPARATOIRES				
Démolition et démantèlement PROVISION MAX	forfait	500 000 €	500 000 €	100 000 €
Diagnostic d'implantation PROVISION MAX	forfait	500 000 €	500 000 €	100 000 €
Frais d'entretien des terrains, gardénage	forfait	3 000 000 €	3 000 000 €	600 000 €
Provisions pour aléas	%	10%	300 000 €	60 000 €
sous-total			4 300 000 €	860 000 €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
Vivaces et mobilier (ZAC)	m²			
Réseaux et routes (ZAC)	85 518 m²	13 040 000 €	13 040 000 €	2 608 000 €
Placettes (ZAC)		14 683 000 €	14 683 000 €	2 936 600 €
Espaces verts et plateaux sportifs (ZAC)	316 943 m²	4 248 000 €	4 248 000 €	849 600 €
VRD hors ZAC		22 495 000 €	22 495 000 €	4 499 000 €
Raccordement concessionnaires	forfait	3 534 000 €	3 534 000 €	706 800 €
Révisions des prix	forfait	1 000 000 €	1 000 000 €	200 000 €
Provisions pour aléas	%	3%	1 770 000 €	354 000 €
	%	20%	11 800 000 €	2 360 000 €
sous-total			72 570 000 €	14 514 000 €
HONORAIRES INGENIERIE				
Urbanisme INCLUS DANS ETUDES				
BET Mise en état des sols / Diagnostic pollution	forfait	200 000 €	200 000 €	40 000 €
BET VRD / paysagiste	%	10%	7 687 000 €	1 537 400 €
Géométrie INCLUS DANS ETUDES				
Honoraires prestations intellectuelles CSPS / BCT	%	3%	2 306 100 €	461 220 €
Autres honoraires (à préciser)			- €	- €
Provisions pour aléas		20%	2 038 520 €	407 724 €
sous-total			12 231 720 €	2 446 344 €
EQUIPEMENTS & TAXES				
Réalisation Equipements par Aménageur, d MOE	forfait	5 000 000 €	5 000 000 €	1 000 000 €
Acquisition foncière	pm	- €	- €	- €
Travaux (dont MOE, honoraires Pl, frais divers)	pm	5 000 000 €	- €	- €
Honoraires 5% Cf poste "honoraires de gestion"	pm	- €	- €	- €
Aléas ou contribution au raccordement réseaux primaires	forfait	3 000 000 €	3 000 000 €	600 000 €
Impôts, taxes et assurances	forfait	1 000 000 €	1 000 000 €	200 000 €
Redevance archéologique	m²	0.54 €	518 400 €	- €
sous-total			9 518 400 €	1 800 000 €
FRAIS DIVERS				
Frais de procédures juridiques	forfait	500 000 €	500 000 €	100 000 €
Huissier	forfait	500 000 €	500 000 €	100 000 €
Concertation / communication	forfait	3 000 000 €	3 000 000 €	600 000 €
sous-total			4 000 000 €	800 000 €
HONORAIRES DE GESTION				
Frais de maîtrise d'ouvrage	% CA TTC	2.0%	2 944 459 €	- €
Frais sur dépenses superstructures et foncier privé	% CA TTC	5.0%	678 000 €	- €
Rémunération forfaitaire sur frais financiers	forfait annuel	5 900 €	147 494 €	- €
Frais de commercialisation (hors concessions à la Collectivité)	% CA TTC	5.0%	8 674 566 €	- €
Frais de commercialisation à la Collectivité concédante	% CA TTC	2.0%	163 706 €	- €
Frais sur urbanisme négocié (sur 100% participatif)	% CA TTC	10.0%	897 975 €	- €
Frais sur recherche de subventions, produits financiers et de gestion	% CA TTC	5.0%	- €	- €
Rémunération forfaitaire accompagnement collectif, gestion de projet	forfait annuel	110 000 €	3 190 000 €	- €
Rémunération sur clôture d'opération	% CA TTC	0.2%	354 324 €	- €
sous-total	% CA TTC	9.1%	17 050 525 €	- €
FRAIS FINANCIERS				
TVA réductible			- €	- €
Intérêts d'emprunts	% D HT	5.00%	7 374 684 €	- €
Frais financiers sur garanties bancaires			- €	- €
sous-total			7 374 684 €	- €
Aléas d'opération				
Prise en charge dépense ou contribution complémentaire à définir	forfait	1 572 286 €	1 572 286 €	314 457 €
sous-total			1 572 286 €	314 457 €
TOTAL DES DEPENSES			160 478 655 €	26 618 261 €

RECETTES				
	Unité	Valeur	HT	TVA
RECETTES DE CESSION				
Logements	m² SDP			
Logements adossés PLUS/PLAI	131 621	180 €	23 688 139 €	1 302 048 €
Logements adossés PLS	21 933	220 €	4 825 361 €	482 536 €
Logements adossés AS / PSLA	43 867	250 €	10 966 731 €	603 170 €
Logements acc. maltristère	43 867	320 €	14 037 415 €	2 807 483 €
Logements LU	21 933	280 €	6 141 360 €	1 228 274 €
Logements acc. libre	175 468	470 €	82 469 814 €	16 493 363 €
sous-total logements	438 669	324 €	142 128 925 €	22 918 274 €
Activités				
Activité productive	39 205	120 €	4 704 600 €	940 920 €
Activités de service ou équipement	4 665	180 €	839 610 €	167 922 €
Commerces	4 665	320 €	1 492 540 €	298 508 €
Autres (à préciser)	0	- €	- €	- €
sous-total activités	48 534	145 €	7 036 650 €	1 407 370 €
Equipements				
Equipements divers	29 262	180 €	5 267 160 €	1 053 432 €
Collège	20 388	pm	1 €	0 €
Gymnase / MJC / Parking site	8 633	180 €	1 553 340 €	310 788 €
x	0	- €	- €	- €
x	0	- €	- €	- €
sous-total Equipements			6 821 101 €	1 364 220 €
sous-total recettes de cession	516 224	302 €	155 966 780 €	25 689 864 €
AUTRES RECETTES				
Participations urbanisme négocié	59 865	75 €	4 489 875 00 €	- €
Subventions			- €	- €
Produits financiers			- €	- €
Produits de gestion			- €	- €
sous-total autres recettes			4 489 875 00 €	- €
TOTAL DES RECETTES			160 478 655 €	25 689 864 €
TVA reversée				
				928 397 €
SOLDE OPERATIONNEL			0 €	-0 €

Synthèse bilan financier à terminaison

DEPENSES	160 478 655 €	26 618 261 €	187 096 916 €
Etudes	5 000 000 €	1 000 000 €	6 000 000 €
Acquisitions	26 850 030 €	4 883 460 €	31 732 490 €
Travaux prép.	4 300 000 €	860 000 €	5 160 000 €
Travaux ampt	22 570 000 €	14 514 000 €	37 084 000 €
Hono ingénierie	12 231 720 €	2 446 344 €	14 678 064 €
Part. & livrés	9 518 400 €	1 800 000 €	11 318 400 €
Frais divers	4 000 000 €	800 000 €	4 800 000 €
Hono gestion	17 050 525 €	- €	17 050 525 €
Frais financiers	7 374 684 €	- €	7 374 684 €
Aléas d'opération	1 572 286 €	314 457 €	1 886 743 €
RECETTES	160 478 655 €	25 689 864 €	186 168 519 €
Recettes de cession	155 966 780 €	25 689 864 €	181 656 644 €
Autres recettes	4 489 875 00 €	- €	4 489 875 00 €

RESULTAT 0 €

ANNEXE 3 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

GRILLE DE RÉPARTITION DES RISQUES

15/05/2019

15/05/2019	Répartition des risques entre concédant et concessionnaire				Evaluation financière du risque (en € HT)		
NATURE DU RISQUE	Risque impliquant la renégociation des modalités de financement de l'opération	Part prise en charge par Toulouse Métropole %	Part prise en charge par le concessionnaire %	Total	Assiette de calcul	Seuil de déclenchement de la renégociation pour le Concessionnaire	Commentaires
Risques liés à la qualité des sols							
Risques découlant des fouilles archéologiques	oui	100 %	0 %	100 %	Frais financiers de portage des terrains et des études		Le diagnostic est financé à 100 % par le concessionnaire ou les constructeurs. En cas de fouilles, prise en charge par le concédant ou clause de réexamen du traité de concession.
Risques liés aux caractéristiques géotechniques	oui	0 %	100 %	100 %		10 % du montant prévisionnel des travaux espaces publics ou constructeurs	Au-delà d'un dépassement de 10 %, renégociation possible du traité
Risques découlant de la pollution	oui	100 %	0 %	100 %	10 000 000 € Sur une hypothèse de 28 000 m² à dépolluer sur une profondeur de 3,5 m		Le concédant est propriétaire du foncier, donc responsable de la pollution. Analyse ANTEA : risque modéré et localisé en certains points (installations d'entreprises, encore existantes ou non)
Risques liés à la définition du programme : fiabilité du projet							
Etude de marché : logements	oui	0 %	100 %	100 %			Cibles et rythme de commercialisation (260 logements par an) cohérents avec l'expérience de Borderouge. Nécessite toutefois de ne pas perturber la commercialité des logements par une sur-exemplarité développement durable
Etude urbaine : degré de précision, qualité, etc.	oui	0 %	100 %	100 %			Concession signée avant l'établissement du dossier de création, permettant une latitude de révision et des approfondissements avant approbation du bilan. La remise en cause du schéma urbain par la présente offre permet précisément de mieux ajuster recettes et dépenses prévisionnelles.
Levers topographiques	oui	0 %	100 %	100 %			Topographie relativement plane, pas de relevé fourni.
Risques liés aux financements							
Augmentation des loyers de l'argent (taux > 3%)	oui	0 %	100 %	100 %			Risque intégré à la ligne budgétaire "frais financiers", clause de réexamen du traité de concession si dépassement des 6 M€ prévus au bilan
Augmentation des frais financiers liés aux dérapages de trésorerie ou de mauvaises prévisions du fait du concédant	oui	100 %		100 %	7 375 000 €		
Augmentation des frais financiers liés aux dérapages de trésorerie ou de mauvaises prévisions du fait du concessionnaire	oui	0 %	100 %	100 %	7 375 000 €	7 375 000 €	
Augmentation des frais financiers liés à un retard de paiement du concédant ou en l'absence de garantie d'emprunt	oui	100 %	0 %	100 %	7 375 000 €		Bilan établi sur la base d'une garantie des emprunts du concessionnaire par la collectivité à hauteur de 80 %
Risques liés aux procédures réglementaires entraînant des dérives de coûts et de délais							
Retard ou absence de prise de décision par le concédant	oui	100 %	0 %	100 %	300 000 € Frais financiers de portage de la tranche de réalisation impactée (base 3 %/an sur 10 M€ de portage)		
Mesures compensatoires environnementales imposées entraînant des prestations nouvelles	oui	0 %	100 %	100 %	300 000 € Prise en charge des travaux des mesures compensatoires par la concessionnaire	300 000 €	Le concessionnaire assurera la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux d'exécution des mesures de compensation éventuelles et leur gestion (la maîtrise des terrains d'assiette en dehors de la concession et le suivi de ces mesures étant de la responsabilité de Toulouse Métropole)
Documents d'urbanisme	oui	100 %	0 %	100 %		300 000 €	En cas de non obtention ou d'annulation ou de contraintes issues des documents d'urbanisme, induisant une réduction de la constructibilité, l'incidence financière sera compensée dans l'emprise de l'opération ou sera partagée avec le concédant.
Autorisations environnementales	oui	0 %	100 %	100 %		300 000 €	En cas de non obtention ou d'annulation ou de contraintes issues d'autorisation environnementale, induisant une réduction de la constructibilité, l'incidence financière sera compensée dans l'emprise de l'opération ou sera partagée avec le concédant.
Nouvelles contraintes administratives, évolution de la réglementation et des normes en vigueur	oui	50 %	50 %	100 %	300 000 € Frais financiers de portage des terrains (8 M€) et études (2 M€) de la tranche de réalisation impactée (3 %/an)	150 000 €	
Risques de recours contre les autorisations d'urbanisme	oui	0 %	100 %	100 %			Démarche de concertation innovante proposée par le concessionnaire visant à limiter ce risque dans la continuité des ateliers de concertation menés par le concédant.
Demande d'évolution du projet par le concédant	oui	100 %	0 %	100 %			En cas d'évolution du projet demandé par le concédant, induisant une réduction de la constructibilité, l'incidence financière sera compensée dans l'emprise de l'opération ou sera partagée avec le concédant.
Risques liés aux acquisitions foncières							
Acquisitions auprès de Toulouse Métropole, l'EPFL ou la Ville, dépassant les estimations initiales	oui	100 %	0 %	100 %			Nécessité d'un accord sur les conditions (prix, délai) de vente du foncier appartenant à la collectivité avant signature du traité.
Acquisition auprès d'autres propriétaires fonciers, dépassant les estimations initiales	oui	0 %	100 %	100 %			
Demande d'acquisition supplémentaire faite par le concédant	oui	100 %	0 %	100 %			Application de la clause de réexamen prévue au traité de concession
Risques liés aux études et aux travaux							
Etudes supplémentaires non prévues par le concessionnaire	oui	0 %	100 %	100 %	provisions pour aléas prévues au bilan	provisions pour aléas	Dans la mesure où ces études sont nécessaires à l'opération
Dépassement pour cause de mauvaise estimation des travaux ou de travaux imprévus par le concessionnaire	oui	0 %	100 %	100 %	provisions pour aléas prévues au bilan	provisions pour aléas	
Dépassement pour cause de travaux supplémentaires demandés par le concédant	oui	100 %	0 %	100 %	provisions pour aléas prévues au bilan	provisions pour aléas	
Contentieux avec les entreprises et maîtres d'œuvre	non	0 %	100 %	100 %			
Domages causés à des tiers	non	0 %	100 %	100 %			
Domages causés par des tiers	non	0 %	100 %	100 %			
Modification des normes en vigueur	oui	0 %	100 %	100 %	provisions pour aléas prévues au bilan	provisions pour aléas	
Risque lié à un retard du concédant pour la réalisation ou la non réalisation des équipements publics intégrés au programme	oui	100 %	0 %	100 %			
Risque lié à un retard du concédant pour la réalisation ou la non réalisation des réseaux primaires : poste source distribution électricité, assainissement, eau potable	oui	100 %	0 %	100 %			En cas d'impact sur la programmation ou le phasage de l'opération, l'incidence financière sera examinée.
Risques liés aux cessions							
Baisse des prix de vente liée à l'évolution du marché immobilier (par rapport au bilan initial)	non	0 %	100 %	100 %			
Baisse des prix de vente imposée par le concédant	oui	100 %	0 %	100 %			
Modifications de la destination des charges foncières demandées par le concédant	oui	100 %	0 %	100 %			
Modification des surfaces cessibles demandées par le concédant	oui	100 %	0 %	100 %			

Concession d'aménagement de l'opération Paléficat Rives de l'Hers

ANNEXE 4: PRESTATIONS DE SERVICES EN PÉRIMÈTRE D'INSERTION URBAINE

CAHIER DES CLAUSES PARTICULIÈRES

Préambule

Dans le périmètre d'insertion urbaine, correspondant aux franges du périmètre de concession, situées dans une bande de 500m au-delà de la limite du périmètre de concession, des prestations de services définies ci-après, indissociables l'exécution de l'opération de concession Paléficat Rives de l'Hers, pourront également être confiées à l'AMÉNAGEUR, et ce, afin d'assurer une bonne insertion urbaine de l'opération et de maîtriser le développement des franges du projet d'aménagement.

Du fait de leur proximité immédiate, de l'impact direct de leur développement sur la faisabilité et l'équilibre du projet urbain porté dans le périmètre de la concession (notamment impacts sur les réseaux et les équipements publics et sur le rythme de commercialisation), ces secteurs sont indissociables du périmètre de la concession et nécessitent une approche intégrée.

Ces études, définies ci-dessous, qui portent sur ces secteurs ne peuvent être réalisées que par l'AMÉNAGEUR dans la mesure où elles sont indissociables de l'exécution de la concession.

Le périmètre inclut les parcelles partiellement comprises dans la bande des 500m au-delà de la limite du périmètre de concession.

1. Missions et délais d'exécution

Mission	Livrables	Délais d'exécution (à compter de l'acceptation par le CONCÉDANT du devis présenté par l'AMÉNAGEUR)
1. Études de faisabilité urbaine et traduction réglementaire		
a. Diagnostic et enjeux du site : - analyse du site d'étude, de son contexte urbain et paysager, de ses caractéristiques en matière topographiques, environnementales, fonctionnelles, de contraintes réglementaires et éventuellement des risques l'affectant, de la nature de sa desserte en voirie et divers réseaux, notamment gestion des eaux pluviales. - définition des enjeux qui seront le point d'appui à la définition de principes fondamentaux du projet urbain, tant en matière de programmation urbaine et d'éléments existants à préserver que d'organisation spatiale.	une note synthétique illustrée présentant une analyse du site un schéma qui spatialise les enjeux du site et l'analyse des différentes thématiques à traiter une grille de synthèse, faisant apparaître les forces, faiblesses et enjeux stratégiques du secteur.	4 à 8 semaines maximum, en fonction de la taille du secteur à étudier
b. Plan de composition urbaine et faisabilité qui doit permettre de stabiliser les orientations d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre, ainsi que les éventuels équipements à prévoir. Il s'agit de définir un programme et d'établir les conditions de faisabilité afin de proposer une stratégie opérationnelle pour la mise en œuvre du projet. Cette phase de dessin et de faisabilité du projet doit illustrer un aménagement possible du site et permettre de faire émerger les éléments fondamentaux que la collectivité pourra encadrer dans le document d'urbanisme.	un plan de composition avec vocations, formes urbaines, desserte et maillage. un tableau de programmation : logements, activités éco, commerces et services, équipements publics (super et infrastructures), etc.	
c. Traduction de l'étude urbaine dans le PLUiH	des propositions d'OAP (texte et schéma), de zonage, de règlement, de servitudes, d'outils graphiques, et.	2 à 3 semaines maximum

Mission	Livrables	Délais d'exécution (à compter de l'acceptation par le CONCÉDANT du devis présenté par l'AMÉNAGEUR)
d. Identification des composantes techniques et financières qui conditionnent l'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés. Cette phase devra permettre d'identifier les différentes contraintes techniques et/ou environnementales conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, ainsi que les équipements publics induits par ces ouvertures : maillage viaire inter-quartier et/ou intercommunal, réseaux structurants, renforcement de réseau existant, ..etc. Une estimation financière est également attendue.	une note d'expertise identifiant les conditions techniques d'aménagement du secteur une notice explicative et tableau récapitulatif décrivant la nature, la localisation et les coûts travaux (HT) de ces équipements	1 à 2 semaines maximum
2. Rédaction « d'avis d'experts » sur des études urbaines et d'aménagement, sur des projets architecturaux et urbains dans le diffus, réalisés par des opérateurs privés et sur des projets d'adaptation des documents réglementaires (PLUiH, OAP...)	un compte-rendu une note d'expertise	2 semaines
3. Accompagnement de la collectivité dans le cadre de démarches d'urbanisme négocié et des réunions d'information et de concertation d'habitants, usagers et autres partenaires	un compte-rendu une note d'expertise	2 semaines

2. Pièces constitutives du marché

Les pièces contractuelles du marché sont les suivantes et, en cas de contradiction entre leurs stipulations, prévalent dans l'ordre de priorité ci-après :

- Le Traité de Concession d'Aménagement de l'opération Paléficat Rives de l'Hers et ses annexes,
- Le présent cahier des clauses particulières (C.C.P.),
- Le cahier des clauses administratives générales (C.C.A.G.) applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles, approuvé par l'arrêté du 16 septembre 2009,
- Les lettres de commande.

3. Durée des prestations

Ces prestations pourront se dérouler pendant une période initiale de 6 ans à compter de la signature du TRAITÉ de concession d'aménagement.

Cette période est renouvelable 2 fois pour une période de 3 ans chacune. La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le CONCÉDANT au moins 3 mois avant la fin de la période concernée.

4. Montant des prestations

Le montant maximum pour ces missions s'élève à 250.000€/an dans la période initiale de 6 ans, puis de 150.000€/an pour les périodes suivantes.

Hors bilan d'aménagement, ces missions seront déclenchées par le CONCÉDANT et rémunérées en application du bordereau de prix unitaire décrit ci-après selon les modalités définies ci-après.

5. Déclenchement des prestations

A la survenance du besoin, le CONCÉDANT transmettra une lettre de commande à l'AMÉNAGEUR. Cette lettre de commande précisera:

- la définition des missions à réaliser dont le périmètre d'étude le cas échéant,
- les rendus attendus,
- les délais d'exécution de chaque mission,
- le nombre prévisionnel de réunions.

L'AMÉNAGEUR transmettra au CONCÉDANT un devis précisant la méthodologie et le montant de sa prestation en application du bordereau de prix unitaire décrit ci-après. Ce devis sera transmis dans un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la lettre de commande.

Une fois le devis accepté par le CONCÉDANT, l'AMÉNAGEUR procédera à la réalisation des missions demandées.

6. Bordereau de prix unitaire

Typologie d'intervenant	Prix en € HT/jour
Directeur, chef de projet expert juridique et foncier	1 000
Urbaniste et BET	900
Responsable d'étude et commercialisateur	850
Adjoint/ projeteur	700
Assistant/ dessinateur	500

Les prix hors TVA sont fermes et non révisables. Compte tenu de la nature des prestations, il n'est pas prévu de forme d'actualisation.

7. Modalités de facturation et de paiement

Les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution ouvrent droit à paiement.

Les paiements seront effectués au fur et à mesure de l'avancement des prestations sur présentation de factures.

Ces factures devront rappeler les références du traité et faire apparaître :

- Nom et adresse du concessionnaire,
- N° de compte bancaire,
- Désignation de la collectivité débitrice (Toulouse Métropole),
- Intitulé de l'intervention facturé et référence du bon de commande,
- Mention du prix du bordereau de prix appliqué,
- Date d'exécution des services,
- Montant hors TVA de l'intervention,
- Taux et montant de la TVA,
- Montant total de l'intervention.

Les demandes de paiement seront adressées par voie électronique ou postale.

Le délai de paiement est de 30 jours à compter de la réception de la demande de paiement. Le dépassement du délai de paiement ouvre de plein droit le bénéfice d'intérêts moratoires conformément au décret n° 2013-269 du 29 mars 2013.

Les sommes due en application de la présente annexe seront réglées par virement bancaire établi à l'ordre de l'AMÉNAGEUR en faisant porter au crédit du compte ouvert :

- au nom de :
- IBAN :
- BIC :
- Nom de l'établissement :
- Agence :
- Adresse :

8. Sous-traitance

Pour la réalisation des études définies à la présente annexe, le concessionnaire pourra faire appel à un sous-traitant. Toutefois, le concessionnaire ne pourra sous-traiter l'ensemble des études.

Le sous-traitant devra être accepté par le concédant. Il pourra être présenté à tout moment.

Le concessionnaire demeure personnellement responsable de l'exécution de la totalité du marché.