

Villenave d'Ornon, ZAC Robert Picqué

**Concession d'aménagement pour la réalisation
de la ZAC Robert Picqué à Villenave d'Ornon**

**Traité de concession entre Bordeaux Métropole
et la SPL La fabrique de Bordeaux Métropole**

**Transmis au représentant de l'Etat par Bordeaux Métropole le ...
Notifié par le Concédant au Concessionnaire le ...**

Entre

Bordeaux Métropole, représentée par Mme Christine BOST en sa qualité de Présidente, habilitée aux fins de la présente par délibération du Conseil Métropolitain n°..... du
.....

ci-après dénommée par le mot « le Concédant ».

D'une part,

Et

La Fabrique de Bordeaux Métropole, Société publique locale au capital de 2 000 000 Euros, dont les bureaux sont situés au 60-64 rue Joseph Abria 33000 Bordeaux, inscrite au Registre du Commerce de Bordeaux sous le numéro 751 056 326

– Représentée par son Directeur Général, ou son représentant, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du

Ci-après dénommée « le Concessionnaire »

D'autre part.

SOMMAIRE

Exposé préalable	5
Partie I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement.....	8
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	8
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE.....	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT.....	10
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	11
Partie II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement	12
ARTICLE 5 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	12
5.1 Acquisitions amiables.....	12
5.2 Droit de préemption	12
5.3 Droit de Priorité	12
5.4 Mise en demeure d'acquiescer dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains dans le périmètre de la ZAC	12
5.5 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	13
5.6. Exercice du droit de délaissement au titre de la DUP	13
5.7 Suivi et contrôle des acquisitions foncières	13
5.8 Relogement des occupants des biens acquis par expropriation ou par préemption	13
5.9 Entretien et gestion des immeubles.....	13
ARTICLE 6 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EQUIPEMENTS PUBLICS	14
ARTICLE 7 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	14
ARTICLE 8 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	15
ARTICLE 9 - INDEMNITES – SUIVI DES LITIGES	15
ARTICLE 10 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	16
ARTICLE 11 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION.....	17
ARTICLE 12 – SUIVI GENERAL DE L'OPERATION	18
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES.....	18
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	20
Partie III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement.....	21
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	21
ARTICLE 16 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS.....	23
ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....	24
ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS	24
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE ...	24

Partie IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement.....	27
ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	27
ARTICLE 21 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE.....	27
21.1. Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat.....	27
21.2. Résiliation pour faute – déchéance	27
21.3. Autres cas de résiliation unilatérale	27
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	27
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	29
23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante	29
23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.....	29
23.2.1 Solde d'exploitation	30
23.2.2 Solde des financements	30
23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement	30
23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général..	30
23.3.2 En cas de résiliation pour redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable du concessionnaire	31
23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2	31
23.4 Modalités de règlement.....	31
23.5 Sort du résultat de clôture de l'opération.....	31
Partie V : Dispositions diverses	33
ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES.....	33
ARTICLE 25 - PENALITES	33
ARTICLE 26 – CLAUSE DE RENEGOCIATION DES DISPOSITIONS DU PRESENT TRAITE – AVENANT - REVOYURE.....	33
ARTICLE 27 - ASSURANCES.....	34
ARTICLE 28 – DROITS DE PROPRIETE INTELLECTUELLE.....	34
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	37
ARTICLE 30 - DOMICILIATION.....	37
ARTICLE 31 - INTERPRETATION.....	37
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	37
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES.....	37
PIECES ANNEXEES.....	38

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

1. La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) accompagne Bordeaux Métropole et ses 28 communes actionnaires, dans la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain de la métropole bordelaise.

La ZAC Robert Picqué

La libération de la majorité des surfaces de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP) est prévue entre 2025 et 2031. Elle permet d'envisager, la cession du site Robert Picqué par le ministère des armées – actuel propriétaire du site à Bordeaux Métropole en deux phases : une première emprise d'environ 6.5 ha au cours du 1^{er} trimestre 2026 et une seconde emprise d'environ 9,78 ha en juillet 2027.

La Métropole de Bordeaux a manifesté son intérêt pour ce site à fort potentiel de valorisation intercommunale et suprarégionale. A cet effet, un comité de projet préfectoral s'est réuni à plusieurs reprises depuis 2018, sous l'impulsion des secrétaires d'Etat aux Armées, afin d'engager un travail partenarial, et garantir un développement cohérent à l'échelle de ce site. Ce travail prospectif, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Métropole au titre de ses compétences en urbanisme et aménagement, est fondé sur les orientations programmatiques partagées par la Ville.

Bordeaux Métropole a ainsi décidé de la réalisation d'une ZAC sur l'emprise mutable du site afin d'y développer un projet urbain ambitieux sur les plans économique et écologique.

A ce titre, la ZAC dont l'offre programmatique en faveur de l'emploi serait à dominante d'activités, d'équipements et de formation, devra capitaliser sur les potentiels naturels et patrimoniaux existants sur le site, les valoriser et contribuer ainsi à la haute qualité de vie et à l'adaptation aux changements climatiques à plus grande échelle.

Les principaux objectifs urbains de cette opération sont :

- Le parc comme préalable : l'ouverture du site et l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux publics dans un large parc ouvert à tous représentent une priorité du projet de reconversion ;
- Le patrimoine comme ressource : le « déjà-là » est la matière principale du projet, qu'il s'agisse du bâti, des aménagements, de la nature et des végétaux... ;
- La stratégie environnementale frugale, qui se décline sur l'ensemble du projet afin de limiter au maximum son impact environnemental ;
- Les usages comme priorité : sur le plan programmatique mais aussi au regard du calendrier, du phasage de l'opération ou de sa capacité à évoluer dans le temps.

Ces objectifs d'aménagement d'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques, et de réalisation d'équipements collectifs s'inscrivent directement dans les objectifs visés à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme :

«Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans

l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.»

Bordeaux Métropole ayant pour objectifs de mettre en œuvre la ZAC Robert Picqué, son programme de construction et de réaliser son programme des équipements publics a décidé :

- par délibération 2023-208 en date du 26 mai 2023 d'approuver les objectifs poursuivis de l'opération d'aménagement et les modalités de la concertation préalable réglementaire ;
- par délibération 2024-109 en date du 2 février 2024 de tirer le bilan de la concertation préalable et de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » ,
- par délibération 2024-693 en date du 6 décembre 2024 de dresser le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale dans le respect de l'article L 122-1-1 du Code de l'environnement.
- par délibération 2024-695 en date du 6 décembre 2024 d'approuver le dossier de création de la ZAC en application des articles L 311-1 et R 311-2 du code de l'urbanisme.
- par délibération 2025-79 en date du 7 février 2025 d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme et par délibération en date du 4 avril 2025 d'approuver le programme des équipements publics conformément aux dispositions de l'article R 311-8 du code de l'urbanisme.
- par délibération en date du 6 juin 2025 de désigner la SPL La Fabrique Métropolitaine en qualité de Concessionnaire d'aménagement afin de lui concéder la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4 à L.300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

De plus, par délibération 2024-11-05-171-A en date du 5 novembre 2024 le conseil municipal de la commune de Villenave d'Ornon a approuvé le dossier de création de la ZAC, puis par délibération 2025_128_9 en date du 28 janvier 2025 a approuvé le principe de la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC relevant de sa compétence, des modalités de leur incorporation dans son patrimoine et le principe de sa participation au financement

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL La fabrique de Bordeaux Métropole en date du 27 mars 2025.

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 et détaillé en annexe 2 de la présente concession d'aménagement.

La mission et la nature des tâches à réaliser par le concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

4. Conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le présent traité de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :

- son objet, sa durée et ses conditions de prorogation ou modification,
- ses conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, les conditions et modalités d'indemnisation du concessionnaire,

Le présent traité de concession est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant et dans le cadre des textes et documents en vigueur. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont

définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur) et ne sont pas reprises dans le présent traité de concession.

Il est ici précisé que le concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, *dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature du présent traité de concession.*

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Partie I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement

Article 1 - Objet de l'opération

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par le présent traité de concession d'aménagement et ses annexes, le concédant concède au concessionnaire qui accepte, la réalisation de la ZAC Robert Picqué à Villenave d'Ornon dont le dossier de création a été approuvé par délibération 2024-695 du conseil de Bordeaux Métropole en date du 6 décembre 2024 et le dossier de réalisation approuvé par délibération 2025-79 du conseil de Bordeaux Métropole en date du 7 février 2025.

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ :

51 000 m² de surfaces de plancher, dans des constructions neuves ou des bâtiments existants réhabilités, à vocation économique et privilégiant la filière santé, constituées de :

- 22 000 m² d'activités ou bureaux (prioritairement dédiés à la filière santé)
- 18 000 m² d'équipements d'intérêt collectif et services publics (formation, lieu associatif, culturel, ...)
- 6 500 m² d'artisanat
- 3 000 m² de commerces et d'activités de service
- 1 500 m² de logements (étudiants ou intergénérationnels)

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global des équipements publics à réaliser dans la zone est détaillé en annexe 4 du présent traité de concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse du concédant, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Article 2 - Missions du concessionnaire

En vue de la réalisation de ses missions, le concessionnaire prendra en charge les missions suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération (cf. annexe n°1), soit auprès du Concédant, soit auprès des propriétaires, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont strictement nécessaires pour la réalisation de l'opération.

- b) **Gérer les biens acquis**, et, dans le cas de biens acquis par expropriation ou par préemption, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier. Ceci ne concerne pas le différé de jouissance au bénéfice du ministère des Armées lié au déclassement pas anticipation, ni les occupations transitoires organisées par le concessionnaire ;
- c) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- ♦ le suivi du plan de composition urbaine et paysagère du projet d'aménagement,
 - ♦ les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - ♦ toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes au regard des objectifs de l'opération d'aménagement, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - ♦ par ailleurs, le concessionnaire pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui pourraient avoir à être menées par le concédant pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- d) **Solliciter et obtenir toute autorisation administrative au titre notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement nécessaire à la réalisation de sa mission ;**
- e) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement (hors démolitions partielles des projets de reconversion des bâtiments existants) ;
- f) **Mettre en état et aménager** les sols ;
- g) De façon générale, **réaliser** sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements publics visés en annexe 4, concourant à l'opération globale d'aménagement au sens de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme ;
- h) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer, selon les modalités décrites à l'article 10, à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant
- i) **Rédiger et conclure les conventions de participation** qui seront conclues entre le concessionnaire, le concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que **les conventions d'association** prévues par l'article L.311-5 du même code avec les propriétaires le cas échéant ;
- j) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concédée,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, toutes aides financières directes ou indirectes auprès de toutes structures ou collectivités,

- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération,
 - satisfaire aux modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet fournir chaque année un compte rendu financier et d'activités comportant les annexes énumérées à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme,
- k) **Verser**, le cas échéant, toute participation à des équipements publics d'infrastructure et superstructure au prorata des besoins générés par l'opération d'aménagement dans le respect de la réglementation en vigueur,
- l) **Assurer le suivi** du programme de constructions de l'opération d'aménagement. Il s'agit de veiller à l'atteinte des objectifs du projet urbain, de son programme de construction et à la conservation de l'ensemble de ses qualités jusqu'au stade de la livraison : respect du programme, de la qualité architecturale et environnementale, du calendrier prévisionnel de l'opération, et ce tant pour ce qui concerne les terrains qu'il aura cédés que ceux qui n'auront pas transité par son patrimoine,
- m) **Remettre au concédant** ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de services publics, les équipements publics d'infrastructure et superstructure, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire au fur et à mesure de leur achèvement.

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

Article 3 - Engagements du concédant

Le concédant s'engage, pour sa part, à :

- a) soumettre à l'approbation de son organe délibérant la mise en œuvre des procédures nécessaires pour que les documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attacher à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés, révisés ou mis en compatibilité ;
- b) solliciter les demandes d'autorisations administratives, le cas échéant, relevant de sa compétence nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- c) s'assurer du respect de l'ensemble des formalités nécessaires pour rendre exécutoire et opposable le cahier des charges de cession de terrain tel que décrit à l'article 10 du présent traité de concession ;
- d) soumettre à l'approbation de son organe compétant les conventions de participation visées à l'article L311-4 du code de l'urbanisme
- e) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les comptes rendus financiers et d'activités annuels établis par le concessionnaire ;
- f) exercer son droit de priorité permettant de maîtriser les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- g) céder au concessionnaire les terrains et immeubles bâtis dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- h) autoriser le concessionnaire à réaliser, le cas échéant sur les terrains du concédant, les travaux d'aménagement ou de démolition préalables à une remise d'ouvrage
- i) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 4 bis, qui ne sont pas confiés au concessionnaire dans le cadre de la présente concession

d'aménagement. Le concédant s'engage à associer et consulter le concessionnaire sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;

- j) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au concessionnaire les subventions qui lui seraient attribuées par les partenaires publics au titre de l'opération (Etat, Région, Département, etc.), pour lesquelles seul le concédant est habilité à soumettre un dossier, et affectées spécifiquement à des actions réalisées par le concessionnaire dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- k) verser au concessionnaire la participation au titre de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme conformément à l'article 15 de la présente concession ;
- l) prononcer la clôture de l'opération dans les dix-huit mois suivant l'achèvement de la mission du concessionnaire et au vu du dossier de clôture établi par le concessionnaire.

Article 4 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

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

La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de réalisation de l'opération d'aménagement est fixée à dix (10) années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant dans les limites de ce qu'autorise la réglementation en vigueur.

Sans préjudice des cas de résiliation visés à l'article 21 du présent traité, la concession d'aménagement pourra également expirer à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. La date d'expiration du traité correspondra alors à la date de conclusion d'un avenant constatant l'achèvement de l'opération.

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

Par exception, les obligations de l'article 22.5 et des deux derniers alinéas de l'article 14 se prolongent jusqu'à l'expiration de la dernière des garanties décennales couvrant les ouvrages réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire en exécution du présent traité.

Partie II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement

Article 5 - Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire procédera, selon les modalités précisées ci-après, soit à l'amiable, soit par voie de préemption, d'exercice du droit de priorité délégué ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente concession d'aménagement.

La liste des parcelles et le plan en annexes 3 et 3bis relèvent et identifient les terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de l'opération qui seront nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent traité.

5.1 Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

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

5.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L.213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. Le concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant à l'amiable en vertu du droit de préemption seront cédés de gré à gré au concessionnaire conformément au bilan financier prévisionnel (annexe 5).

5.3 Droit de Priorité

Dans le cadre des articles L. 240-1 et L. 213-3 du code de l'urbanisme, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit de priorité sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. Le concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre IV du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu du droit de priorité seront cédés de gré à gré au concessionnaire conformément au bilan financier prévisionnel (annexe 5).

5.4 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains dans le périmètre de la ZAC

En cas d'exercice de leur droit de délaissement par les propriétaires, et dans l'hypothèse où le terrain ou immeuble concerné figure sur la liste des parcelles destinées à être acquises par le concessionnaire (l'ensemble des parcelles listées en annexe 3 du présent traité), le concessionnaire, procède à l'acquisition, au nom et pour le compte du concédant, et la supporte financièrement dans le cadre du bilan. Si le droit de délaissement a pour objet des biens ne figurant pas sur la liste des parcelles ayant vocation à être maîtrisées par le concessionnaire, les parties conviennent de se

rapprocher afin de déterminer quelle partie se portera acquéreur. Les éventuelles conséquences financières seront prises en compte dans le cadre des modalités définies à l'article 26.

5.5 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le concédant s'engage si le concessionnaire en fait la demande, à soumettre à l'approbation de son conseil, la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du concessionnaire.

Le concessionnaire conduit la procédure tant pour ce qui concerne la procédure administrative que la phase judiciaire. Il établit, aux frais de l'opération, 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.

Conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, le concédant se prononce par délibération sur l'intérêt général du projet préalablement à la déclaration d'utilité publique prononcée par le représentant de l'Etat dans le département.

Le concessionnaire assure également le suivi des litiges relatifs aux opérations d'acquisition et à l'utilité publique.

5.6. Exercice du droit de délaissement au titre de la DUP

Le concessionnaire procédera à l'acquisition des parcelles ayant fait l'objet d'un droit de délaissement conformément à l'article L 241-1 du code de l'expropriation.

5.7 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- 5.7.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire présente chaque année au concédant un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation et l'adresse au représentant de l'Etat dans le Département.
- 5.7.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au concédant. Cet état est partie intégrante du compte-rendu annuel financier et d'activités.
- 5.7.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (annexe n° 5), les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies de l'article 26.

5.8 Relogement des occupants des biens acquis par expropriation ou par préemption

Le concessionnaire, dans le respect de l'échéancier opérationnel et avec l'assistance du concédant, satisfait à ses obligations relatives au relogement des occupants des immeubles acquis par expropriation ou préemption conformément à l'article L 314-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le cas échéant les solutions de relogement sont étudiées au cas par cas au terme d'un examen conjoint entre le concessionnaire et le concédant. Le concessionnaire propose et favorise dans la mesure du possible une solution de relogement au sein du périmètre de l'opération d'aménagement.

Cet article ne concerne ni le différé de jouissance dont bénéficie le ministère des Armées via le déclassement par anticipation ni les occupations transitoires organisées par le concessionnaire.

5.9 Entretien et gestion des immeubles

Le concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition ou revente effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires dont les éventuelles recettes perçues par le concessionnaire seront transcrites dans le bilan. Dès lors, les dépenses et les recettes sont imputées au bilan de l'opération.

Le concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées vouées à la démolition dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût et ses recettes sont imputés au bilan de l'opération.

Article 6 - Présentation des avant-projets et projets d'équipements publics

6.1 Etudes de maîtrise d'œuvre des espaces publics

Les équipements d'infrastructure et le cas échéant de superstructure dont la réalisation incombe au concessionnaire et listés en annexe 4 font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés du concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord du concédant.

Ces avant-projets pourront être présentés dans le cadre d'ateliers spécifiques et seront soumis pour accord au concédant, et pour les ouvrages et aménagements les concernant, à la commune, aux futurs gestionnaires et concessionnaires.

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.

6.2 Délai de validation

Le concédant s'engage à transmettre dans un délai maximum de 2 mois l'ensemble des avis nécessaires à la validation des avant-projets. Cette validation sera transmise par écrit à l'issue des éventuels échanges nécessaires.

6.3 Projets d'exécution

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés. En cas d'évolution significative du Projet (PRO) et Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) ceux-ci devront être validés dans les mêmes conditions.

6.4 Eléments financiers

Dans l'hypothèse où le concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du présent contrat, le concédant et le concessionnaire conviennent de se rapprocher selon les modalités définies de l'article 26.

Article 7 - Modalités de passation des marchés par le concessionnaire

7.1 Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment le code de la commande publique applicable au 01 avril 2019 en vertu de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018.

7.2 Le concessionnaire veillera à ce que la durée des contrats conclus et des marchés attribués n'excède pas la durée normale de la concession d'aménagement, telle que prévue à l'article 4 ci-avant. Il ne peut être dérogé à cette règle qu'avec l'accord du concédant.

7.3 Le concessionnaire s'engage, en fonction du montant des travaux, à insérer dans ses marchés de travaux qu'elle attribue au titre de la présente concession d'aménagement des clauses d'insertion sociale. Concernant la mise en œuvre de cette clause, cette action sera accompagnée par le concédant via les services en charge de la mise en œuvre et du suivi de la démarche d'insertion.

7.4 Lors de la passation des contrats de travaux qu'il sera amené à conclure avec des entreprises en vue de la réalisation des ouvrages d'infrastructures objet du présent traité, le concessionnaire fera son affaire de permettre à la personne publique à laquelle l'ouvrage sera remis, de rechercher la responsabilité contractuelle des entreprises, notamment au titre des sommes correspondant aux réserves non levées au moment de la réception, et ce, même si le décompte financier définitif du marché est déjà intervenu.

De même, le concessionnaire s'engage à prévoir, dans ces mêmes contrats, que lui-même 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 à leur encontre par des tiers, et ce, même si les dommages à réparer venaient à se révéler postérieurement à la réception de l'ouvrage. Le concessionnaire devra également faire mention de cette faculté au sein des procès-verbaux de réception établis en exécution de ces marchés.

Article 8 - Exécution des travaux objet de l'opération

8.1 Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux du programme d'équipements publics défini en annexe 4 du présent traité et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale, et est responsable du suivi général des travaux et du respect des calendriers d'exécution.

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

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

8.2 Le concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

8.3 Le concédant autorise par ailleurs le concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements publics. Considérant que l'occupation par le concessionnaire dans le cas de son intervention sur le domaine public participe de sa conservation, aucune redevance d'occupation ne sera due conformément à l'article L21.25-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

8.4 Le concessionnaire produira au concédant l'état d'avancement des réalisations dans le cadre des comptes rendu annuels financiers et d'activités.

Article 9 - Indemnités – Suivi des litiges

Le concessionnaire suit jusqu'à leur terme les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement dans le cadre des contentieux est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe s'applique conformément aux dispositions de l'article 23.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas d'une faute du concessionnaire, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, les indemnités en cause qui ne constituent pas des dépenses utiles pour l'opération d'aménagement concédée sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 25 ci-après.

Après remise des ouvrages, le concessionnaire apportera au concédant son assistance technique au concédant, si le litige porte sur des terrains acquis par le concessionnaire ou sur des travaux dont le concessionnaire assurait la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de la présente convention.

10.1 – Le Groupe de Travail « Gouvernance de la Programmation »

Un Groupe de Travail "Gouvernance de la Programmation" a été mis en place à l'initiative du concédant. Cette instance regroupe des représentants de la ville de Villenave d'Ornon, de Bordeaux Métropole, de la Fab ainsi que de la maîtrise d'œuvre de la ZAC R. Picqué. Il associera à ses travaux des partenaires métropolitains et régionaux de l'écosystème santé (SEML Route des Lasers, Invest in Bordeaux, unitec, Allis NA...) à l'initiative de Bordeaux Métropole.

Il a pour vocation de garantir une réactivité dans l'adaptation du projet et de mobiliser l'ensemble des parties prenantes et partenaires pour faciliter la commercialisation du projet en cohérence avec la programmation définie dans le dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué.

Le Groupe de Travail "Gouvernance de la Programmation" se réunit régulièrement, plusieurs fois par an, à la demande du concédant ou du concessionnaire.

10.2 - Conditions de cession

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations, baux emphytéotiques, baux à construction ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, à chaque réunion du Groupe de Travail « Gouvernance de la Programmation » dont le Concédant est membre, le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées.

Le concessionnaire est chargé de veiller à l'adéquation entre les projets de construction et les objectifs poursuivis par le concédant à travers l'opération d'aménagement concédée, tant pour ce qui concerne l'ambition économique du projet, la destination des constructions, leur qualité architecturale et leur délai de réalisation.

Dans la plupart des cas, le concessionnaire organisera, pour chaque cession, une consultation d'opérateurs / concepteurs, dont les modalités seront définies en accord avec le concédant.

Le concessionnaire assure la commercialisation de la ZAC R. Picqué à travers les prestations suivantes (sans que cette liste soit exhaustive)

- Réalisation et actualisation de l'étude de marché
- Pilotage des actions de communication/marketing/publicité
- Mise en œuvre des actions de prospection identifiées par le Groupe de travail « Gouvernance de la Programmation » (preneurs et investisseurs), notamment auprès des entreprises endogènes et exogènes de la filière santé et auprès des investisseurs orientés sur la santé.
- Pilotage des procédures d'appel à manifestation d'intérêts et/ou appel à projets
- Analyse des prospects (faisabilité réglementaire, compatibilité de programme, viabilité économique et compatibilité technique)
- Accompagnement du preneur dans la faisabilité immobilière de son projet
- Mise au point des projets lauréats jusqu'à la livraison

Le concessionnaire participe activement au groupe de travail « Gouvernance de la Programmation» mentionné au paragraphe 10.1.

Il soumet à la validation du Groupe de Travail « Gouvernance de la Programmation », les prospects qu'il aura préalablement analysé et évalué, avant d'engager les études de faisabilités financières et techniques et avant toute contractualisation avec l'un d'entre eux.

En l'absence d'accord entre les membres du Groupe du Travail, la validation est donnée par les élus à l'occasion des COPRO.

10.3 Accord du concédant

Préalablement à la signature de tout acte de cession ou de location entre le Concessionnaire et un acquéreur ou un preneur à bail, le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, ainsi que le prix et les modalités de paiement.

Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

Cet accord est considéré comme tacitement donné en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification faite au concédant.

Cet accord ne se substitue pas à la validation en amont par le groupe de travail « Gouvernance de la Programmation » ou le COPRO prévu au paragraphe 10.2.

Si le concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé, les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies à l'article 26.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le concédant entraînent pour le concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus du concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement obligera les parties à se rapprocher selon les modalités définies de l'article 26.

10.4 Cahier des charges de cession

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le concessionnaire. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Ce cahier des charges devra, préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC, être approuvé par la Présidente de Bordeaux Métropole, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme. Le concédant respectera l'ensemble des formalités nécessaires pour rendre exécutoire et opposable ce document auquel l'approbation donne un caractère réglementaire

10.5 Terrains et biens non cédés à l'issue de la concession

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, le concessionnaire a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, et ne les a pas revendu avant l'expiration de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

Article 11 – Conventions d'association

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme, avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par le concessionnaire, comme il est prévu à l'article 2.

Ces conventions d'association devront comprendre si nécessaire les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 10 ci-dessus.

Article 12 – Suivi général de l’opération

L’ensemble des missions confiées au concessionnaire s’effectuera en associant le concédant et la ville dans le cadre de différentes instances de pilotage.

- Comité de projet (COPRO) des opérations d’aménagement

Le COPRO se réunira à la demande du concédant ou du concessionnaire en vue de valider les évolutions et modifications substantielles de l’opération. Il est placé sous la responsabilité des services du concédant.

Le Concédant met en place les COPRO en invitant les membres identifiés et en établissant l’ordre du jour.

Le Concessionnaire adresse au représentant du Concédant les documents nécessaires à la tenue des réunions prévues dans un délai de huit jours calendaires avant la date de ladite réunion.

Le Concédant rédige le compte-rendu de ces réunions et l’adresse à l’ensemble des participants.

- Groupe de Travail “Gouvernance de la Programmation”

Conformément aux dispositions du paragraphe 10.1, un Groupe de Travail "Gouvernance de la Programmation" a été mis en place à l’initiative du concédant.

Le Concédant met en place le Groupe de Travail “Gouvernance de la Programmation” en invitant les membres identifiés et en établissant l’ordre du jour.

Le Concessionnaire adresse au représentant du Concédant les documents nécessaires à la tenue des réunions prévues dans un délai de huit jours calendaires avant la date de ladite réunion.

Le Concédant rédige le compte-rendu de ces réunions et l’adresse à l’ensemble des participants.

- Comité Technique et Comité de Pilotage (COPIL) réunis par le Concessionnaire

Le concessionnaire organisera, autant que de besoin, les instances de pilotage, d’animation et de suivi du projet en associant le concédant, la ville et tout autre partenaire nécessaire à la bonne réalisation de l’opération.

Le Concessionnaire rédigera le compte-rendu de ces réunions et l’adresse à l’ensemble des participants après validation du Concédant.

Article 13 - Remise des ouvrages

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

La procédure de remise d’ouvrage se décompose selon la fiche annexée au présent traité « procédure de remise d’ouvrages ».

13.2 Les ouvrages ou parties d’ouvrages réalisés en application du présent traité de concession d’aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d’autres collectivités que le concédant ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement et après réception à leur destinataire par le concessionnaire.

Notamment, la commune prendra en charge l’entretien et la gestion des ouvrages relevant de ses compétences, conformément au programme d’équipements publics de la concession d’aménagement (annexe 4).

La remise des ouvrages à la commune s’effectuera selon des modalités qui lui sont propres. Le concessionnaire devra donc se rapprocher des services concernés de la commune pour disposer et mettre en œuvre lesdites procédures.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; le concessionnaire leur remet les ouvrages en présence du concédant.

13.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux du concédant. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. Le concessionnaire veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

13.4 Dans la mesure où le concessionnaire est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages, leur remise au concédant (ou autre collectivité compétente) entraîne le transfert de la propriété immobilière au concédant (ou autre collectivité compétente). Le concédant (ou autre collectivité compétente) a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du concessionnaire un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructure et superstructure destinés à être intégrés dans le patrimoine de Bordeaux Métropole, le cas échéant le patrimoine des autres personnes intéressées.

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

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

13.6 A la remise des ouvrages au concédant (ou à une autre collectivité compétente), le concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité compétente :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

-coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,

-coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) 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 du concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives,

-la liste des droits en cours

-déduction faite des recettes affectées à l'ouvrage.

c. Participation due par le concédant (ou autre collectivité compétente), selon les dispositions prévues à l'article 15 ci-après, majorée de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

13.7 Sur le fondement du premier alinéa de l'article R. 181-47 du code de l'environnement, en cas d'arrêté portant dérogation aux interdictions de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats obtenu par le concessionnaire, le concédant s'engage à déclarer un transfert de l'arrêté préalablement à la remise d'ouvrage. Celle-ci sera réalisée et sera considérée comme effective au plus tard à la date de remise des ouvrages au concédant.

Article 14 - Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par le concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération. Une fois les procédures de réception réalisées, l'ouvrage est remis dans les meilleurs délais à son futur gestionnaire.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, le concédant, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil et pourront, s'il y a lieu, activer la garantie de parfait achèvement des ouvrages réalisés dans le cadre de la concession.

Le concessionnaire continuera d'assurer le suivi, jusqu'à leur terme, de l'ensemble des litiges en cours au moment de la remise des ouvrages, sauf décision expresse contraire du concédant.

Pour les contentieux en demande, l'indemnité octroyée par la juridiction ou obtenue par règlement transactionnel sera due à celle des deux parties qui assurera ou aura assuré à ses frais avancés, le paiement des travaux de réparation des ouvrages. De ce fait, le cas échéant, le concessionnaire pourra être amené à rétrocéder ces sommes au concédant.

Partie III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement

Article 15 - Financement des opérations

15.1 Les charges supportées par le concessionnaire 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.

15.2 Le concessionnaire peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention tripartite à conclure entre le concédant, le concessionnaire et le constructeur sur proposition du concessionnaire.

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

En application de l'article 2 du présent contrat, le concessionnaire sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

La convention de participation du constructeur précisera le principe du versement direct de cette participation au concessionnaire pour le compte du concédant.

Si le concédant souhaite modifier le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du dossier de réalisation de la ZAC, les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies à l'article 26 pour étudier la faisabilité financière et juridique.

15.2.1 Participation d'autres collectivités/organismes

Le concédant peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure. Sous réserve de l'accord préalable du concédant, le concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par le concessionnaire, le concédant et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. Une partie du Compte rendu annuel financier et d'activités aux collectivités (CRFA) sera réservé à la réédition des comptes de subventions versées en application de l'article L 300-5 in fine.

La commune de Villenave d'Ornon versera au concessionnaire une participation estimée, à ce stade, à 0€ (zéro euro) HT. Le montant de cette participation pourra évoluer et fera alors l'objet d'une délibération du conseil municipal et d'une convention telle que définie ci-dessus. Cette participation pourra être affectée à la remise d'ouvrage dont la commune a vocation à devenir gestionnaire.

15.3 Participation du concédant au coût de l'opération

Conformément au bilan prévisionnel ci-annexé, le montant prévisionnel de la participation du concédant, tel que défini à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, est fixé à ce stade à 0 € (zéro euro) (TVA due en sus).

15.3.1 Les modalités de versement de cette participation

Le cas échéant, la participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaîtront dans le bilan de trésorerie prévisionnel du compte rendu annuel financier et d'activités.

Cet échéancier pourra être revu au fur et à mesure des besoins de trésorerie recalés et justifiés dans le cadre des Comptes Rendus Financiers et d'Activités (CRFA) annuels.

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par les besoins de trésorerie recalés et justifiés dans le cadre des Comptes Rendus Financiers et d'Activités (CRFA) annuels. Le versement interviendra dans le mois qui suit l'approbation du compte rendu annuel financier et d'activités par son organe délibérant ou au plus tard le 31 octobre de chaque année.

15.3.2 Affectation

Le montant de la participation est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Ce montant sera affecté pour partie ou en totalité à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'art 13 ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès du concédant, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance du concédant sur le concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis au concédant, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 13.

15.3.3 Modalités d'évolution de la participation

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant au présent traité de concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante du concédant, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, selon les modalités prévues à l'article 26 ci-après.

15.4 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire pourra solliciter le versement par le concédant d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales, qui prendra la forme d'une convention d'avance de trésorerie.

15.5 Le concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

15.6 Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations du concessionnaire, ou à titre onéreux avec les comptes propres du concessionnaire ou avec un établissement financier. Les avances inter-opérations ne seront pas rémunérées.

Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts ou des emprunts.

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire dédié à l'opération, le concessionnaire impute les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au taux et montant réels pratiqués par l'établissement bancaire et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations, le concessionnaire impute à l'opération :

- les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au prorata des seuls mouvements débiteurs de l'opération,

- les intérêts créditeurs au prorata du montant de la trésorerie de l'opération lorsqu'elle présente un solde excédentaire.

Si le concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux moyen mensuel des marchés monétaires de T4M + 3.

Article 16 - Comptabilité – comptes-rendus annuels

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

16.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 mai, pour examen et approbation un compte rendu financier et d'activités de l'exercice précédent comportant notamment en annexe :

- 1°/ le bilan financier prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 5 et 10 ci-avant,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé et sur les prévisions de l'année à venir,
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 15.4,
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des financements versés par les autres personnes publiques en application de l'article 15.2, de l'échéancier de ces participations financières et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

16.2 Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification ; de même qu'à l'ensemble des contrats et actes que le concessionnaire aurait conclu dans le cadre de l'opération. Le concessionnaire devra également permettre au concédant le libre accès au chantier.

16.3 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

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

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le concessionnaire, le concédant peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera, par avenant, selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par le concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle du concédant s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur du concessionnaire.

Article 17 - Prévisions budgétaires annuelles

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

17.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du concessionnaire visés en annexe 4 des présentes, les indemnités prévues à l'article 9, les frais résultant de l'intervention des hommes de l'art, techniciens et spécialistes non intégrés dans la rémunération du concessionnaire, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à le concessionnaire et les participations dues par le concédant ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser au concessionnaire au cours de l'exercice suivant par le concédant et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 15 ci-avant.

17.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 15.4 ci-avant.

Article 18 - Garantie des emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, le concédant accordera, par délibération, sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du concessionnaire.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 16 au profit du concédant. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 17 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le concessionnaire doit rembourser.

Article 19 - Modalités d'imputation des charges du concessionnaire

19.1 Le concessionnaire est autorisé à imputer ses charges de fonctionnement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention du

concessionnaire, et sont dites 'rémunérations' au sens de l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Ce coût a été défini par les parties sur la base des moyens humains et techniques que le concessionnaire s'est engagé à mettre en œuvre pour assurer la réalisation de sa mission.

Cette imputation forfaitaire fixée à l'article 19.2 du présent traité de concession d'aménagement, destinée à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, dénommée « rémunération », est déterminée entre les parties de la façon suivante et reprise dans la présentation du compte prévisionnel de l'opération.

La nature des charges couvertes par la rémunération correspond aux coûts de structure établis par la comptabilité du concessionnaire, imputables à l'opération :

- Les coûts directement affectables sont imputés à l'opération par comptabilité analytique
- Les coûts non directement affectables sont imputés annuellement selon une clé de répartition objective établissant le pourcentage de l'activité de la structure générée par l'opération.

Ces charges sont les suivantes :

- Les coûts de direction générale du concessionnaire
- Les coûts d'administration générale du concessionnaire. Ces coûts concernent :
 - L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services non directement affectables tels que les services administratifs, financiers ou autres transversaux,
 - Tous les frais généraux non directement affectables à l'opération,
 - Les impôts et taxes liés aux salaires des personnels non directement affectables, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la concession.
 - Le cas échéant, les dotations aux amortissements et les provisions propres.
 - Les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement.
 - Les charges exceptionnelles comptabilisées.

Il est ici précisé que la fiscalité applicable au traité de concession peut engendrer des charges supplémentaires pour le concessionnaire. Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération du concessionnaire et sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable du concessionnaire, la taxe sur les salaires issus de l'impact de l'opération sur le prorata général de la société, la taxe sur les salaires issus de l'impact de l'opération sur le prorata général de la société, ainsi que la taxe sur le chiffre d'affaires.

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

19.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 2 700 000 euros, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- un montant égal à 270 000 euros par an pendant 10 ans

Le cadencement annuel des montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront, en cas de besoin, être révisés, lors des CRFA, pour être mieux adaptés aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire pour cette opération.

19.3 Le montant global forfaitaire prévisionnel fixé ci-dessus pourra, en cas de besoin, être révisé pour être mieux adapté aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire pour cette opération, et les Parties conviennent de se rencontrer en vue d'examiner l'opportunité d'un avenant selon les modalités suivantes :

- a) à la demande du Concédant ou du Concessionnaire

b) de manière systématique, tous les cinq ans,

c) dans le cas d'une modification du programme de construction ou du programme des équipements publics à réaliser ;

d) dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus.

19.3 Les imputations annuelles du concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 19.2 ci-dessus à partir des éléments 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 par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 17.

Partie IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement

Article 20 - Expiration de la concession à son terme contractuel

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, le concessionnaire demandera au concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du concédant au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation modifié par voie de protocole de clôture valant avenant final, est calculé selon les modalités de l'article 15.3.3 du présent traité de concession.

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

Article 21 – Rachat – Résiliation – Déchéance

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement dans les cas suivants :

21.1. Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de 6 (six) mois, le concédant pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

21.2. Résiliation pour faute – déchéance

En cas de litige entre les parties, la recherche d'une solution amiable sera en premier lieu toujours privilégiée.

La présente concession pourra être résiliée unilatéralement, après mise en demeure restée sans réponse du concessionnaire dans un délai de deux mois, pour faute du concessionnaire, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

21.3. Autres cas de résiliation unilatérale

Si le concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés gratuitement par ce dernier au patrimoine de la concession d'aménagement.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le concessionnaire ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 23 ci-après.

Article 22 - Conséquences juridiques de l'expiration de la concession

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

22.1 Equipement et ouvrages publics

Les équipements et ouvrages publics 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 l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements (au prorata du taux de réalisation de ces équipements) tel que prévu à l'article 15 ci-avant. Le concédant en poursuivra la réalisation.

22.2 Biens non encore revendus

En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus ainsi qu'en cas d'expiration anticipée au terme prévu à l'article 21, le concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. Ces mêmes modalités s'appliqueront aux biens sous promesse de vente synallagmatique.

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

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

22.3 Reprise des engagements du concessionnaire

Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission et sera tenu, le cas échéant, sous réserve des stipulations de l'article 23.2, de garantir le concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles sauf dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

Le concédant sera de la même façon, sous réserve des stipulations de l'article 23.2, tenu de garantir le concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

La liste des engagements de l'aménageur devra figurer dans le dossier de clôture.

Par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession, sous réserve de celles envisagées par la provision prévue à l'article 23.2, et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

Le concessionnaire fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le concédant après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration. A cet effet, le concessionnaire s'engage à porter aux contrats passés dans le cadre de la concession d'aménagement, une clause d'engagement à poursuivre ces contrats avec le concédant si nécessaire à l'expiration de la concession d'aménagement.

22.4 Liquidation judiciaire

En cas de liquidation judiciaire du concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis

au concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par le concessionnaire au concédant, celui-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies aux articles 13 ci-avant.

22.5 Assistance technique

Le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant l'ensemble des éléments techniques dont il dispose et à apporter son assistance technique, notamment en cas d'expertise d'assurance ou judiciaire menée postérieurement au transfert de propriété des biens.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, le concessionnaire apportera son assistance technique en tant que de besoin au concédant dans le traitement et le suivi des contentieux éventuels ayant trait à un ouvrage, un équipement, un aménagement ou une installation dont le concessionnaire était responsable au titre de la concession d'aménagement. A cet effet, le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant tout élément dont elle dispose qui pourrait être utile pour assurer la défense du concédant.

Article 23 - Conséquences financières de l'expiration de la concession

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

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

L'imputation des charges du concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est incluse dans la rémunération de l'article 19.2 ci-dessus.

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

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

Le dossier de clôture de l'opération devra comporter obligatoirement les documents suivants :

- Le bilan de pré clôture, faisant apparaître en particulier :
 - Le bilan de la réalisation physique de l'opération au regard des objectifs initiaux en termes de programme des équipements publics propres à la ZAC réalisés par l'aménageur, de commercialisation des terrains aménagés, et de programme global de construction.
 - 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 de voiries dans le domaine public, rétrocession des équipements publics aux gestionnaires futurs, régularisations foncières, concessions d'usage,
 - Le bilan foncier et immobilier : il sera établi un inventaire précis de l'ensemble foncier et immobilier de la ZAC, et notamment un récapitulatif détaillé des cessions immobilières réalisées. Cette clôture foncière et immobilière devra donner une parfaite lisibilité sur les mutations foncières opérées dans le cadre de l'opération.

- Le compte rendu global de l'opération;
 - Le bilan financier définitif de l'opération dans une forme permettant la comparaison avec les modalités prévisionnelles de financement initiales. Ce bilan précisera le montant définitif de la participation du concédant au coût de l'opération ainsi que le montant définitif des honoraires du concessionnaire conformément à l'article 19.2 du présent traité de concession.

Toutes sommes liées à l'exécution de la concession, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers, en ce compris l'administration fiscale, ou du concédant, 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 25 sur les pénalités. A ce titre, la couverture d'un sinistre existant à la clôture de l'opération, mais dont le montant n'est pas défini, sera inscrit dans le cadre de cette provision.

23.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

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'elle s'est engagée à verser et les imputations du concessionnaire exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de l'opération.

23.2.2 Solde des financements

Le solde de financement 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 ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le concédant.

Si le solde des financements est positif, le concessionnaire doit au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général

Compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, le concédant devra au concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation, égale à l'équivalent d'une année de la rémunération moyenne dont la SPL se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat,

calculée sur la base des rémunérations forfaitaires figurant au bilan de l'opération, jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, la rémunération de toute année commencée étant en outre due au prorata temporis. Cette indemnité est versée nonobstant l'obligation d'indemnisation par le concédant des préjudices de toutes natures subis par le concessionnaire du fait de cette décision.

Par ailleurs, le concédant aura droit à une indemnité pour manque à gagner d'un montant de 25 000 €. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 21.2.

23.3.2 En cas de résiliation pour redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable du concessionnaire

En cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au concessionnaire par le concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du concessionnaire, pour permettre l'arrêt des comptes de la concession, le concédant versera au concessionnaire, une indemnité complémentaire. Cette indemnité correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis au concédant, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par le concessionnaire et approuvé par le concédant en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2

Dans l'hypothèse où le concessionnaire aurait réalisé des prestations pour l'exécution de l'opération d'aménagement ne pouvant être rémunérées du fait de la résiliation du traité de concession, celui-ci pourra prétendre, y compris lorsque cette résiliation est consécutive à sa propre faute, à la valeur des prestations réalisées utiles à l'opération. Toute dépense dûment justifiée est considérée comme utile à l'opération d'aménagement.

En revanche, il n'est pas prévu une indemnité spécifique pour rupture anticipée de la concession s'ajoutant au montant de ces sommes.

23.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le concessionnaire au concédant ou par le concédant au concessionnaire, 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.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par le concédant, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

23.5 Sort du résultat de clôture de l'opération

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit aux articles 23.2.1 est positif, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, celui-ci restera pour moitié à la charge du concessionnaire et le concédant s'engage à verser au

concessionnaire pour l'autre moitié une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

Partie V : Dispositions diverses

Article 24 - Intérêts moratoires

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

Article 25 - Pénalités

Sauf en cas de force majeure, le concédant pourra appliquer les pénalités suivantes, après mise en demeure restée sans résultat à l'issue d'un délai d'un mois :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Absence de transmission du Compte rendu au concédant (CRFA)	100 euros par jour de retard
II. Autres Manquements à toute obligation visée au présent contrat et à ses annexes	100 euros par manquement

Par ailleurs, le concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, pour la part de l'indemnité qui n'est pas constitutive d'une dépense utile pour l'opération d'aménagement concédée.

Les pénalités prononcées ne présentent pas de caractère libératoire.

Article 26 – Clause de renégociation des dispositions du présent traité – Avenant - Revoyure

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

A cet effet, les Parties s'engagent à examiner en tant que de besoin chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du CRFA. Ces adaptations pourront faire l'objet d'avenants au présent Contrat.

Les différents éléments de l'opération définis dans la présente concession d'aménagement, en ce comprises les conditions financières de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du déroulement de l'opération d'aménagement, de son périmètre, de son programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

Le concédant pourra modifier le montant de la participation prévue à l'article 15 ci-dessus pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur l'équilibre économique du contrat tel qu'il a été consenti par les Parties, que ces évolutions aient leur origine

dans une demande spécifique du concédant ou résultent d'une évolution extérieure aux Parties des conditions juridiques, techniques ou économiques.

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

- 1) en cas de modification extérieure aux Parties des conditions juridiques, techniques ou économiques qui ont prévalu au jour de la conclusion du présent traité.
- 2) en cas de demande spécifique du concédant non prévue au jour de la signature de la présente Concession d'aménagement

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

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

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

Il se réserve la possibilité :

- soit d'accepter la proposition du concessionnaire, et de soumettre la conclusion d'un avenant au conseil métropolitain
- soit de refuser la proposition du concessionnaire,
- soit de refuser la proposition du concessionnaire et d'émettre une contre-proposition.

Dans les deux dernières hypothèses, les Parties identifieront de concert les conditions à mettre en œuvre pour permettre le rétablissement des conditions de l'équilibre économique (modification du programme et/ou du coût des équipements publics sans que cette modification puisse remettre en cause la capacité des équipements publics à répondre aux besoins des futurs usagers de la zone, permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...). En cas d'impossibilité, ou de refus du concédant, de procéder à ces adaptations, cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation prévue à l'article 15 ci-avant, par voie d'avenant.

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

Article 27 - Assurances

Le concessionnaire, pour l'ensemble de ses missions, s'engage à souscrire toute assurance utile.

Le concessionnaire communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du concédant.

L'aménageur s'assure de ce que les garanties souscrites, d'une part, présentent un caractère supplétif (« tout sauf... ») et d'autre part, dérogent à la règle proportionnelle, dite « de capitaux » prévue à l'article L121-5 du code des assurances.

Article 28 – Droits de propriété intellectuelle

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.

Le concessionnaire cède, à titre exclusif, l'intégralité des droits ou titres de toute nature afférents aux résultats au concédant, lui permettant de les exploiter librement, y compris à des fins commerciales, pour toutes destinations en lien avec l'opération d'aménagement objet du présent traité telle que notamment définie à l'article 1 et 2, ou avec l'exercice d'une mission de service public.

28.1 Cession des droits

Le prix de cette cession est compris dans le montant du présent traité. La présente cession vaut pour le monde entier et pour toute la durée légale des droits d'auteur.

Le concédant bénéficiaire de la cession peut librement rétrocéder ou concéder, notamment à titre commercial, les résultats.

Le concessionnaire reste seul responsable à l'égard de ses salariés et des tiers intervenants pour son compte.

28.2 Conditions de cession des droits patrimoniaux

Le concessionnaire cède à titre exclusif 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.

Le concédant a le droit de reproduire ou de faire reproduire les résultats, sans limitation de nombre, en tout ou partie, en l'état ou modifiés, par tous procédés et sur tout support y compris pour les supports prévisibles ou inconnus – 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, le concessionnaire devra livrer les résultats sous format modifiable.

Le concessionnaire cède à titre non exclusif au concédant le droit d'exploiter les bases de données incluses dans les résultats.

28.3 Conditions de cession des droits de propriété industrielle

Le concessionnaire 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, ladite protection se fera, par principe, pour le compte du concédant qui procédera, lui-même, aux formalités de dépôt. Le cas échéant, il pourra décider de mandater le concessionnaire pour procéder auxdits dépôts pour le compte du concédant. Dans tous les cas, le concessionnaire communiquera au concédant les informations et autorisations nécessaires pour obtenir les droits de propriété industrielle afférents aux résultats.

28.4 Rôle des parties

D'une façon générale, toute création ou utilisation par le concessionnaire de signes distinctifs attachés à la concession sera soumise à l'accord préalable du concédant. Le dépôt des signes distinctifs sera effectué par le concédant, à son nom et à ses frais.

Dans l'hypothèse où le signe choisi par le concédant serait déjà la propriété du concessionnaire, celui-ci sera concédé au concédant sans contrepartie financière. Il revient au concessionnaire de s'assurer de la disponibilité du signe distinctif envisagé et relève le concédant indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre du fait de l'exploitation de ces signes distinctifs. Il fait son affaire, le cas échéant, de l'obtention auprès de tout tiers concerné, des droits et autorisations nécessaires à l'exploitation du signe choisi.

En contrepartie, dans le cadre de l'exploitation de la concession, le concessionnaire bénéficiera, à titre gratuit, de licences non exclusives d'exploitation des marques appartenant au concédant, pour toute la durée du présent contrat. Le concédant prendra en charge l'ensemble des formalités nécessaires à garantir l'opposabilité aux tiers des concessions ainsi consenties à son profit.

Il est précisé que l'ensemble des noms de domaine et sites Internet associés à l'exploitation de la concession doit être réservé directement par le concédant et pour son compte.

Tout nouveau nom de domaine ou site Internet envisagé par le concessionnaire doit être préalablement autorisé par le concédant qui procédera lui-même à la réservation à ses frais.

28.5 Dispositions communes

De manière générale, le concessionnaire ne peut opposer ses droits ou titres de propriété intellectuelle ou ses droits de toute autre nature pour l'exploitation des résultats.

En cas de cessation du Traité pour quelque cause que ce soit, le concédant demeure cessionnaire de l'ensemble des droits d'exploitation afférents aux résultats.

28.6 Garanties

Le concessionnaire garantit au concédant, la jouissance paisible et entière, libre de toute servitude, des droits de propriété intellectuelle ou de toute nature relatifs aux résultats qui sont exploités dans le présent traité. À ce titre, il garantit :

- qu'il est titulaire des droits de propriété intellectuelle exploités et cédés, des demandes de titres et des titres qu'il exploite et (con)cède ; le cas échéant, qu'il dispose de l'intégralité de ces droits de propriété intellectuelle pour les avoir acquis auprès de l'(ou des) auteur (s), qu'il s'agisse de leurs salariés ou de leurs sous-traitants,
- qu'il n'a concédé sur les résultats, les titres et les demandes de titres, aucune licence, nantissement, gage ni aucun autre droit au profit d'un tiers ;
- qu'il n'existe aucun litige, en cours ou imminent, et qu'il n'a été informé d'aucun litige susceptible d'être intenté concernant les droits objet de la cession ;
- qu'il indemnise le concédant, en l'absence de faute qui lui serait directement imputable, sans bénéfice de discussion ni de division, contre toute action, réclamation, revendication ou opposition de la part de toute personne invoquant un droit auquel l'exploitation des résultats du concessionnaire aurait porté atteinte.

En exécution de cet engagement de garantie, le concessionnaire s'engage à prendre à sa charge les indemnités de toutes sortes auxquelles le concédant pourrait être condamné y compris les indemnités transactionnelles, les frais de justice et honoraires d'avocats, d'experts, etc., ainsi que les frais et les dépenses dues à la remise en état, à la fabrication et à l'installation des nouveaux résultats venant, le cas échéant, en remplacement de ceux critiqués.

28.7 Communication

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, pourront être transmis, sur simple demande, tout au long de l'avancement de l'opération d'aménagement au concédant ou à tout tiers que ce dernier désignera, sous des formats dématérialisés exploitables (dwg, dxf, doc ou format open office, etc...). Sauf à ce que des dispositions législatives ou réglementaires l'y obligent, le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants du concédant ou à toute personne désignée par lui, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'il aura réalisés au cours de sa mission.

Article 29 - Cession de la concession d'aménagement

Toute cession totale ou partielle de la Concession d'aménagement sera soumise à l'application de la réglementation en vigueur concernant les prestations in house des sociétés publiques locales (SPL).

Article 30 - Domiciliation

Les sommes à régler par le concédant au concessionnaire en application du présent contrat seront versées à :

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Etablissement bancaire : ...

N° de compte : ...

Clef RIB : ...

Code banque : ...

Code guichet : ...

Article 31 - Interprétation

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

Article 32 - Désignation du représentant du Concédant

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

Article 33 - Règlement des litiges

Tout litige né entre le concédant et le concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

En deux exemplaires originaux signés par les parties comprenant l'intégralité des annexes dont chaque page est dûment paraphée

Pour le concessionnaire

Pour le concédant

Pièces annexées

Annexe 1 : périmètre de l'opération

Annexe 2 : programme global prévisionnel de constructions

Annexe 3 : liste des parcelles à acquérir

Annexe 3 bis : plan cadastral identifiant les propriétés à acquérir

Annexe 4 : programme des équipements publics à la charge du concessionnaire

Annexe 4 bis : programme des équipements publics à la charge du concédant

Annexe 5 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 6 : procédure type de remise des ouvrages de Bordeaux Métropole

Annexe 7 : délibérations municipale et métropolitaine relatives à l'approbation du programme des équipements publics et la participation financière correspondante