



N°2025-08-SH

Communauté de Communes Yvetot Normandie

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DU QUARTIER D'AFFAIRES DE LA GARE D'YVETOT**

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis en préfecture par la Communauté de Communes Yvetot Normandie, le ...

Notifié par la Communauté de Communes Yvetot Normandie, le ...

ENTRE

D'une part,

- La Communauté de Communes Yvetot Normandie,
Domiciliée 4 rue de la Brême – YVETOT (76190),
Représentée par son Président en exercice, agissant en vertu des délibérations du conseil communautaire
n° XXX et n° XX en date du XXX, transmise au préfet du département de Seine-Maritime le XXX,

Désignée ci-après par « la CCYN » ou « le Concédant »

ET

D'autre part,

- La société dénommée **SHEMA, Société d'Economie Mixte** au capital de **19 696 290 €**
Ayant son siège social à 15, Avenue Pierre Mendès France à **Caen** (14000)
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Caen** sous le numéro **352 823 611**
Représentée par sa Directrice générale en exercice, Madame Lucile CANTET dûment habilitée aux présentes
en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés en date du 24 avril 2024 et exerçant audit siège social,

Désignée ci-après par « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire »,

Désignés ensemble ou individuellement ci-après « les Parties » ou « la Partie ».

SOMMAIRE

PARTIE 1 : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	7
Article 1. Objet & objectifs de la concession	7
Article 2. MissionS de l'Aménageur	9
Article 3. Engagements du Concédant	10
Article 4. Date d'effet et durée de la concession	11
Article 5. Calendrier prévisionnel – Délais de réalisation	12
Article 6. Gouvernance	14
Article 7. Suivi – contrôle de l'exécution de la concession	15
Article 8. Participation du public	16
Article 9. Gestion documentaire	17
Article 10. Modification de la concession	17
Article 11. Cession de la Concession	18
Article 12. Assurances	19
 PARTIE 2 : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	 21
 PARTIE 2.1 : MAITRISE FONCIERE DU PERIMETRE DE L'OPERATION	 21
Article 13. Maîtrise foncière	21
Article 14. Acquisitions amiables	22
Article 15. Exercice du droit de préemption	22
Article 16. Déclaration d'Utilité Publique (DUP) – Expropriation	22
Article 17. Suivi et Contrôle des acquisitions foncières	23
Article 18. Intervention sur domaine public	23
Article 19. Entretien et Gestion transitoire des immeubles	23
 PARTIE 2.2 : REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION	 24
Article 20. Maitrise D'ouvrage de l'opération	24
Article 21. Conception	24
Article 22. Travaux	25
Article 23. Chantier - suivi d'exécution des travaux	27
Article 24. Obligations en matière de développement durable	28
Article 25. Insertion sociale	30
Article 26. Réception – Remise des ouvrages	31
Article 27. Entretien des ouvrages	35
 PARTIE 2.3. : COMMERCIALISATION DES TERRAINS A CONSTRUIRE	 35
Article 28. Modalités de cession, concessions d'usage ou location des terrains	35
Article 29. Cahier des charges de LOCATION ou DE CESSIION des terrains	37
 PARTIE 3 : DISPOSITIONS FINANCIERES	 39
Article 30. Financement de l'opération	39
Article 31. Participations du Concédant	40
Article 32. Participation de tiers, sous formes de subventions	41

Article 33. Emprunts	41
Article 34. Rémunération du Concessionnaire	41
Article 35. Comptabilité – contrôle du concedant	42
Article 36. Pénalités	43
 PARTIE 4 : MODALITES D’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	 45
Article 37. Expiration de la concession	45
Article 38. Fin anticipée de la concession	46
Article 39. Modalités particulières en cas de Liquidation judiciaire	47
Article 40. Conséquences juridiques de la fin de la concession	48
Article 41. Conséquences financières de la fin de la concession	49
 PARTIE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES	 52
Article 42. Propriété intellectuelle – Confidentialité	52
Article 43. Election de domicile	52
Article 44. Domiciliation bancaire	52
Article 45. Prévention et Règlement des différends	52
Article 46. Juridiction compétente	53
Article 47. Annexes	53

PRÉAMBULE

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Communauté de Communes d'Yvetot Normandie (CCYN), participe au développement économique des 19 communes de son territoire. A cet effet, elle porte sur l'ensemble de son territoire les projets de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique.

Il existe une importante demande à Yvetot d'activités tertiaires endogènes et exogènes ainsi que pour l'achat et la location de locaux artisanaux. Or l'inventaire desdits parcs d'activités montre un faible taux de vacance. Il s'agit donc pour la CCYN de compléter l'offre d'accueil sur le territoire en proposant des produits fonciers et immobiliers actuellement manquants pour les jeunes entreprises (pépinière, coworking, hôtel d'entreprises), mais également des terrains pour accueillir des bâtiments tertiaires et de l'artisanat.

A cet effet, une étude d'urbanisme de requalification du quartier gare a été réalisée en partenariat avec la Ville d'Yvetot, la Région Normandie et l'EPF Normandie. Cette étude a mis en relief des friches et secteurs mutables entre le quartier gare et le centre-ville d'Yvetot. Un ensemble de vocations a été déterminé afin de penser la restructuration du quartier à long terme ; l'implantation d'activités économiques y présente un grand intérêt.

A l'issue de cette étude, la CCYN a retenu le site dit de la « Moutardière » où quelques entreprises sont actuellement présentes et le terrain voisin libre de toute occupation (qui accueillait l'entreprise Environnement Forêt), comme site potentiel d'accueil d'un futur quartier d'affaires.

Ce choix s'inscrit également pleinement dans la politique de développement durable de la CCYN : une localisation aux abords de la gare SNCF permettant une accessibilité en transport en commun, un patrimoine bâti industriel à mettre en valeur, le recyclage urbain d'un site existant pour le développement économique répondant aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et aux orientations du PLU intercommunal (PLUi).

Situé au sein du quartier de la Gare, le secteur représente un foncier d'une surface d'environ 2,8 ha, est composé du site à proprement parler de la Moutardière et de l'ancien site de l'entreprise Environnement Forêt, et des emprises liées à la gestion des accès.

Le périmètre de l'opération est actuellement composé de terrains nus et de bâtiments d'activités en partie occupés. Il s'agit des terrains cadastrés : AD11, AD71, AD392, AD483, AD486, AD240, AD485 et AD242 ; ainsi que des terrains cadastrés AD484p, AD12p, AC487p, AD 360p et AD461p.

Suite à la récente modification du PLUi, le périmètre est classé en partie en zone UAM (hors parcelle AD242, AD12 et AC487p). L'Aménageur serait associé aux études relatives à l'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui pourraient être menées dans les années à venir par la CCYN afin de faciliter la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Dans ce contexte, la CCYN a pris l'initiative d'un projet d'aménagement à vocation économique.

Les enjeux, objectifs, périmètre, programme prévisionnel de l'opération d'aménagement et sollicitant le concours de l'EPF Normandie ont été validés par délibération du conseil Communautaire n°2022-02-13. A la suite de cette délibération, une convention a été conclue entre la CCYN et l'EPF Normandie en date du 22 avril 2022. Suivant la

délibération du conseil communautaire n°2024_04_06 du 11 avril 2024, la CCYN a décidé, d'une part, de solliciter auprès de Monsieur le préfet la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet et d'autre part de confier la conduite de la procédure à l'EPFN. Puis, dans le cadre d'une modification des procédures de l'EPFN, une nouvelle convention d'intervention globale (études, portage foncier...) annulant et remplaçant les précédentes a été signée le 10 mars 2025.

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, ce projet de renouvellement urbain a fait l'objet d'une concertation préalable : la concertation a été initiée et encadrée par la délibération du Conseil Communautaire n°2023_06_1 du 22 juin 2023. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil communautaire n°2024_02_10 du 15 février 2024.

La CCYN a sollicité l'autorité environnementale d'une demande de soumission au cas par cas. Cette dernière a rendu une décision de non-soumission à étude d'impact le 15 février 2024.

Il est précisé que la CCYN a décidé de faire déclarer d'utilité publique projet d'aménagement du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot au bénéfice de l'EPF Normandie afin de maîtriser l'ensemble des terrains nécessaires au projet et d'assurer leur libération.

Cette précision faite, la CCYN a validé le lancement d'une procédure avec négociation prise en application des articles L.2124-3 et le R. 2124-3 4° du code de la commande publique, pour la désignation de l'aménageur en charge de de l'opération d'aménagement selon les objectifs et les termes du présent traité de concession d'aménagement sans transfert de risque économique. A l'issue des négociations et de l'analyse des offres, sur le fondement des critères de sélection tels qu'énoncés dans le règlement de consultation, sur avis de la commission d'appel d'offres créée par délibération du conseil communautaire n°2026-04-29-43 du 29/04/2026, la personne habilitée a proposé la désignation de **SHEMA**.

Par délibération du conseil communautaire n° [références] du [date], l'Aménageur a été désigné lauréat de la consultation en raison de la qualité de l'offre mieux-disante transmise et de ses capacités à réaliser l'opération d'aménagement, ainsi que le pouvoir exécutif a été autorisé à signer le présent traité de concession d'aménagement.

La présente convention, issue des discussions qui ont eu lieu au cours de la procédure de passation, tend à fixer les droits et les obligations respectifs des parties contractantes, dont, en particulier, les conditions dans lesquelles l'Aménageur est tenu de réaliser ses missions sous le contrôle de la CCYN.

L'Aménageur s'engage au titre de la présente convention, dans les conditions économiques et réglementaires en vigueur à la date de signature des présentes, à mettre en œuvre le projet d'aménagement du quartier d'affaires de la gare d'Yvetot dans les limites et conditions définies ci-après, sans transfert du risque économique.

Il est précisé que la CCYN s'est assurée de la compatibilité de l'opération d'aménagement avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné ou, à défaut, s'engage à mettre en œuvre en concertation avec l'aménageur les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues par la présente convention. L'Aménageur s'engage quant à lui à s'assurer que l'opération d'aménagement reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

Ceci ayant été exposé,

Les Parties ont arrêté les stipulations suivantes.

PARTIE 1 : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1. OBJET & OBJECTIFS DE LA CONCESSION

1.1. Dispositions générales

En application de la réglementation en vigueur, et notamment les articles L.300-1 à L.300-5 et R.300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que dans les conditions déterminées par la présente convention et ses annexes, le Concédant confie à l'Aménageur qui l'accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite du « quartier d'affaires de la gare d'Yvetot », telle que décrite dans la présente convention.

L'Aménageur réalise l'ensemble des travaux d'aménagement, de voirie et réseaux, d'espaces publics, de construction et d'installations diverses à réaliser pour produire des terrains constructibles destinés à être cédés ou louer via des baux de longue durée afin de répondre aux besoins des futurs usagers à l'intérieur du périmètre concessif.

1.2. Périmètre de la concession d'aménagement

Le périmètre de l'opération d'aménagement à réaliser s'entend sur une superficie d'environ 2,8 hectares.

Il est rappelé que le périmètre d'exécution de la présente concession est similaire à celui de la Déclaration d'Utilité Publique du périmètre de « La Moutardière ». Ces périmètres sont cartographiés en **Annexe n°1 et 2**.

1.3. Objectifs

Les objectifs fondamentaux du projet de « quartier d'affaires de la gare d'Yvetot » sont les suivants :

- Développer l'attractivité de son territoire et de favoriser la création d'emplois en recyclant un site sous-occupé, dans le cadre des objectifs du ZAN ;
- Répondre à la demande de locaux en location à Yvetot ;
- Proposer un parcours d'accueil des entreprises tout au long de leur vie, comme le prévoit la stratégie de développement économique d'Yvetot Normandie, en créant une pépinière d'entreprises avec espace co-working, des hôtels d'entreprises et du foncier à louer ;
- Développer une offre à vocation économique complémentaire à celle des parcs d'existants ;
- Affirmer l'identité du lieu, son caractère innovant et sa conception environnementale, vecteur d'image pour le territoire ;
- Repenser et requalifier le quartier de la Moutardière, à proximité de la gare, qui est l'une des portes d'entrée du territoire, par un projet qualitatif ;
- Valoriser le patrimoine bâti industriel existant au cœur d'un nouveau quartier attractif.

1.4. Programme d'aménagement et de construction

L'opération d'aménagement doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier à vocation économique, sur environ 28 000 m², destiné à accueillir une offre d'immobilier d'entreprises tertiaires, de PME et d'artisanat, avec la création d'offres de locaux d'activités, aux besoins d'ateliers en location (50 à 100 m², 150-200 m²), et de bureaux, ainsi qu'à la constitution d'un immobilier spécifique répondant aux nécessités d'entreprises souhaitant profiter de la proximité de la gare.

Le programme global de construction prévisionnel représente environ 12 300 m² SDP, qui vise à constituer :

- Un cœur d'activité tertiaire, composé d'une pépinière d'entreprises, d'un espace de coworking et de restauration, au sein du bâtiment principal - la nef de la Moutardière - à réhabiliter par l'Aménageur représentant environ 1 435 m² SDP ;
- Un bâtiment mixte (artisanat/tertiaire) destiné en priorité à reloger tout ou partie des entreprises actuellement présentes sur le site (en option) ;
- Un bâtiment tertiaire (en option) ;
- Une offre de locaux d'activités sur environ 8 300 m² SDP (à réaliser par les futurs acquéreurs ou preneurs - hors maîtrise d'ouvrage aménageur) ;
- Un hôtel de 60 à 80 chambres, représentant 2 600 m² SDP (à réaliser par les futurs acquéreurs ou preneurs - hors maîtrise d'ouvrage aménageur)

Cette programmation est répartie sur une dizaine de lots à louer (sous la forme de baux à construction) ou, à titre exceptionnel, à céder par l'Aménageur. La teneur du programme de construction prévisionnel et le découpage des lots sont précisés à l'article 1.3.3. dudit Document programme, figurant en **Annexe n°1** du présent traité.

Il est précisé que l'Aménageur est tenu de construire les immeubles suivants sous sa maîtrise d'ouvrage, de les conserver et de les gérer pendant toute la durée d'exécution du présent traité :

En tranche ferme (lot C), la réhabilitation de la nef La Moutardière d'environ 600 m² SDP, le cas échéant, en co-maîtrise d'ouvrage avec l'EPFN (qui pourra prendre en charge le clos et couvert) et la construction d'extensions neuves d'environ 835 m² SDP (minimum) pour former un ensemble architectural cohérent ;

Pour produire ces lots, assurer une bonne intégration du projet dans son environnement, répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier et permettre le bon fonctionnement du quartier, le programme d'aménagement à réaliser par l'Aménageur comprend :

- Une trame verte structurante basée sur le traitement des franges du projet ainsi que la création d'une continuité paysagère interne, le tout formant un maillage complet support de biodiversité ;
- Une trame bleue composée de noues de plein air, d'un bassin de rétention sur les espaces le permettant, avec une attention particulière concernant le traitement des zones impactées par une présomption de risque cavités souterraines (indice 258-275) ;
- Une trame viaire composée de :
 - ✓ Pour les véhicules, des voiries à double sens issues du réaménagement de voies existantes et de création de voies nouvelles. Les voiries permettront l'accueil ponctuel de poids lourds (livraison des artisans) et proposeront des bornes de recharges électriques. La distribution interne à réaliser représente environ 5 300 m².
 - ✓ Pour les modes actifs, un maillage de cheminements doux (piétons, cycles) complet pour les liaisons internes, connecté à la gare et en direction des quartiers Nord.
 - ✓ Des places de stationnement deux-roues sur le site.
 - ✓ Une reconfiguration des accès au futur quartier d'affaires avec la création d'un carrefour avec la rue des Champs.

Et, sous réserve d'une confirmation explicite notifiée par la CCYN :

- En tranche n°1 optionnelle (lot A), la construction d'un bâtiment d'activités de 1 145 m² SDP (minimum) destiné à relocaliser tout ou partie des entreprises actuellement présentes sur le site, sur le lot correspondant à l'ex-terrain Environnement & Forêt.

Il est entendu entre les Parties que le lot A est destiné prioritairement à la signature d'un bail à construction par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Rouen Métropole, laquelle a manifesté un accord de principe pour réaliser le projet de construction sur ses fonds propres et à ses risques dans les conditions fixées dans la délibération jointe à l'**Annexe n°10** du Document programme. L'Aménageur s'engage à la signature du bail à construction avec la CCI selon les modalités précitées sauf en cas de refus exprimé par la CCI.

La levée d'option est subordonnée au refus de signature d'un bail à construction par la CCI, par la notification d'une renonciation explicite à la signature dudit bail. Le cas échéant, la levée de cette option devra faire l'objet d'une décision expresse de la CCYN notifiée au Concessionnaire par écrit.

- En tranche n°2 optionnelle (lot D), la construction d'un bâtiment neuf à vocation tertiaire de 1 205 m² SDP (minimum). Notamment, la levée d'option est susceptible de s'appliquer si l'Aménageur n'a pas trouvé preneur d'un bail à construction et, plus précisément, si une promesse de bail ou un bail n'a pas été signé dans le délai imparti. Dans tous les cas, la levée de cette option devra faire l'objet d'une décision expresse de la CCYN notifiée au Concessionnaire par écrit.

Dès réception de ces immeubles, l'Aménageur est tenu d'assurer lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers prestataire et désigné d'un commun accord avec la CCYN, la gestion de ces immeubles.

La teneur du programme d'aménagement à réaliser est détaillée à l'article 1.3.4 du Document programme figurant en **Annexe n°1** du présent traité, et ses modalités d'exécution décrites dans l'**Annexe n°4** du présent traité.

Pour la bonne réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur réalise l'ensemble de ses missions dans le cadre d'une étroite collaboration avec la CCYN. Les modalités de cette collaboration sont mentionnées à l'Article 6 de la présente convention.

ARTICLE 2. MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement décrite dans l'article précédent, l'Aménageur se voit confier au titre de l'exécution de la présente convention, l'exécution des principales missions suivantes :

- a) Constituer une équipe pluridisciplinaire couvrant l'ensemble des besoins nécessaires pour concevoir et assurer la bonne réalisation de l'opération d'aménagement et tous autres travaux dont il a la maîtrise d'ouvrage,
- b) Réaliser les études nécessaires à la conception et la réalisation de l'opération d'aménagement,
- c) Réaliser toutes démarches et procédures administratives et réglementaires préalables à la réalisation de l'opération et relevant de sa responsabilité de maître d'ouvrage,
- d) Proposer et animer un dialogue constructif via des actions de communication et de concertation adaptées au projet pour favoriser son appropriation tout au long de la réalisation par le public et son attractivité envers les entreprises
- e) Acquérir l'ensemble de terrains d'assiette de l'opération,

- f) Assurer la gestion immobilière et locative des bâtiments du site des biens acquis par l'EPF Normandie,
- g) Assurer l'entretien et le gardiennage du site,
- h) Réaliser les travaux d'aménagement consistant notamment à la mise en état des sols, l'installation des réseaux divers et la réalisation des voiries, circulations, stationnements, espaces verts nécessaires à l'opération,
- i) Assurer la cession des lots constructibles ou leur location de longue durée,
- j) Réaliser les travaux de réhabilitation de la nef de la Moutardière et la construction de son extension le cas échéant, au regard d'une convention de groupement de commandes entre l'EPFN et l'aménageur ou toute autre convention organisant la co-maitrise d'ouvrage, laquelle convention devra être visée pour accord par le concédant.
- k) Réaliser les travaux de construction des bâtiments pour lesquels l'aménageur est maître d'ouvrage en option si elles sont affermies,
- l) Assurer la gestion immobilière et locative des bâtiments qu'il aura réalisés durant toute la durée de la concession,
- m) Recouvrir les loyers et redevances périodiques pendant toute la durée de la concession,
- n) Rechercher tous les financements publics et privés mobilisables, en vue de leur obtention.
- o) Obtenir une labellisation ou une certification environnementale de l'opération,
- p) Assurer l'ensemble des tâches d'ordonnancement, de coordination et de pilotage de l'opération, ainsi que l'ensemble des tâches de gestion administrative, juridique, technique et financière nécessaire à la bonne réalisation de l'opération,
- q) Elaborer une méthodologie permettant d'assurer le suivi de l'opération et l'atteinte des objectifs poursuivis,
- r) Clore l'opération d'aménagement sur les plans juridique, technique, foncier et financier.

D'une manière générale, l'Aménageur doit assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération, dans le cadre d'instances de gouvernance pour s'assurer de la bonne tenue des objectifs quantitatifs, qualitatifs et calendaires pour faciliter la communication et les échanges entre le concédant et le concessionnaire de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le Concédant s'engage pour sa part à :

- a) Mettre en œuvre l'ensemble des moyens dont il dispose, dans les limites de son rôle de Concédant, pour faciliter l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la conduite de l'opération par le Concessionnaire, ;
- b) Soumettre à l'approbation de son conseil communautaire, si nécessaire (i) les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses qui sont ou seront nécessaires à la réalisation de l'opération dès lors que ceux-ci sont complets et conformes aux exigences réglementaires et aux présentes prévisions du programme, ainsi que (ii) le cas échéant, toute modification à apporter par une révision du PLUi nécessaire à la réalisation de l'opération sous réserve de la communication des informations et documents utiles par l'Aménageur ;
- c) Céder à l'Aménageur les terrains entrant dans le périmètre de l'opération et dont la CCYN est le propriétaire le cas échéant, ainsi que s'assurer de la cession par l'EPF Normandie des terrains dont il est le propriétaire dans les conditions prévues dans la convention qui les lie, lesquels sont, pris ensemble, nécessaires à la

maitrise foncière du périmètre concessif par l'Aménageur tel qu'envisagé au jour de la signature des présentes ;

- d) Contrôler les éléments produits par l'Aménageur et nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- e) Participer aux instances de gouvernance dans les conditions définies à l'Article 6 ;
- f) Donner agrément des conditions de location ou de vente des lots aménagés et le choix des acquéreurs ou preneurs ;
- g) Appuyer le concessionnaire dans le recueil de l'accord des collectivités, des concessionnaires de service public ou tout autre destinataire des équipements publics visés au programme, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- h) En tant que de besoin, la mise en place des moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions à réaliser par l'Aménageur dans le cadre de l'opération, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- i) Contrôler la bonne exécution de la présente convention et la vérification de l'atteinte des objectifs poursuivis ;
- j) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant la date de constatation de l'accomplissement des missions confiées à l'Aménageur ou, en cas de difficultés, à la date définie d'un commun accord entre les Parties, et, en toute hypothèse, sous réserve que l'Aménageur ait préalablement procédé aux opérations de liquidation et communiqué tous éléments en résultant dans les conditions définies à l'Article 41.

ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La présente convention est rendue exécutoire par l'effet de sa transmission au préfet de département dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et sa notification au Concessionnaire. La présente convention ne pourra commencer à être exécutée qu'à compter de la réception de cette notification par le Concessionnaire.

Sa durée est fixée à 20 ans à compter de sa prise d'effet.

La durée de la présente convention pourra être prolongée en cas d'inachèvement de l'opération, par voie d'avenant dans les limites autorisées par la réglementation en vigueur, étant convenu que l'opération d'aménagement sera considérée achevée lorsque l'achèvement du programme de construction et d'aménagement et que les formalités de remise des ouvrages auront été réalisées conformément aux présentes.

Sans préjudice des cas de résiliation prévus à l'Article 38, la présente convention pourra expirer avant l'échéance de la durée précitée, si l'achèvement de l'opération intervient avant cette date. La date d'expiration prise en compte correspondra alors à la date de conclusion de l'avenant constatant l'achèvement de l'opération.

La présente convention ne peut pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5. CALENDRIER PREVISIONNEL – DELAIS DE REALISATION

5.1. Fixation du calendrier prévisionnel de l'opération

Le Concédant prévoit la réalisation de l'opération d'aménagement selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Phase d'aménagement et de construction :
d'une durée maximale de **20 ans** à compter de la notification de la présente ;

Il est précisé que la réalisation de l'opération d'aménagement est envisagée en deux étapes successives :

- une étape n°1 correspondant à l'aménagement de l'ex-terrain Environnement & Forêt (lot A) (accès, voiries, réseaux) pour permettre la création par la CCI ou, en cas de levée de la tranche optionnelle n°1, par le concessionnaire, d'un bâtiment permettant de relocaliser tout ou partie des entreprises actuellement présentes sur site. La création du carrefour d'accès principal du site et la voirie qui permettra de le relier à l'ex-terrain Environnement Forêt sera à réaliser en priorité par l'Aménageur.
- une étape n°2 correspondant à l'aménagement du quartier d'affaires dans son ensemble, au fur et à mesure de la libération des emprises, elle-même décomposée en plusieurs phases en fonction du rythme de commercialisation ou de location des terrains.

- Phase d'exploitation des opérations immobilières :

Pendant toute la durée d'exécution du présent traité.

Sur cette base, l'Aménageur établit le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération d'aménagement en tenant compte dans la mesure du possible des échéances du contrat de territoire signé avec la Région Normandie (travaux à engager avant fin 2027).

Le calendrier prévisionnel établi par le Concessionnaire figure en **Annexe n°3** de la présente convention.

5.2. Respect du calendrier prévisionnel de l'opération

L'Aménageur réalise l'opération d'aménagement dans le respect du calendrier prévisionnel et en s'adaptant aux contraintes et aux aléas inhérents à l'opération. Le calendrier prévisionnel sera actualisé et communiqué annuellement.

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination générale. En particulier, il lui appartient d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier de réalisation des ouvrages et équipements publics dont il assure la maîtrise d'ouvrage, et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Il rend compte annuellement de l'état d'avancement et du respect du calendrier, par les comptes rendus à remettre tels que prévus à l'Article 35 des présentes. En phase travaux, des reporting plus réguliers seront prévus.

Le non-respect de tout ou partie de ce calendrier pour une raison directement imputable aux agissements du Concessionnaire entraînera l'application des pénalités prévues à l'article 36.

Les délais exprimés dans le calendrier prévisionnel seront, de plein droit, majorés des jours de retard consécutifs à un ou plusieurs cas de force majeure et/ou une cause légitime de retard, dès lors que ces derniers auront

effectivement impactés l'échéancier de réalisation. La charge de la preuve de la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de retard incombe à l'Aménageur.

Pour l'application du paragraphe précédent, sont considérés comme des causes légitimes de retard la survenance de l'un quelconque des événements ci-après listés (à titre limitatif) :

- Le retard, non imputable à l'Aménageur, dans l'approbation du programme d'aménagement ou l'annulation ou résultant de l'annulation d'une délibération du conseil communautaire ou de toute autre collectivité ou autorité administrative compétente intéressant l'opération d'aménagement ;
- La non-obtention d'une autorisation administrative définitive dont l'obtention est nécessaire à la réalisation des travaux, dès lors que celle-ci n'est pas imputable à l'Aménageur ;
- Les intempéries au sens de l'article L.5424-8 du code du travail pendant lesquelles le travail aura été retardé sur le chantier, étant précisé que seront limitativement considérées comme intempéries : les journées décomptées sur la base du justificatif mensuel des retards dus aux intempéries tel que publié par la Fédération française du Bâtiment. Il en sera justifié par la communication d'une attestation du maître d'œuvre qui confirmera que le chantier a été retardé pendant un nombre de jours qu'il précisera, en conséquence d'intempéries qu'il décrira. La CCYN se réserve la possibilité de solliciter des informations et justificatifs complémentaires à cet égard ;
- La grève générale ou particulière à un ou plusieurs entreprises du secteur du transport et de l'énergie ;
- Les découvertes archéologiques, en cours de travaux, et la prescription de fouilles archéologiques dans le sous-sol du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement ;
- Les retards imputables aux services publics ou concédés (concessionnaires de réseaux et fournisseurs de fluides), dès lors que ces retards ne sont pas eux-mêmes liés à un retard dans les démarches à entreprendre par l'Aménageur ;
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, dès lors qu'elles ne résultent pas d'un agissement fautif de l'Aménageur ;
- Les troubles directs ou indirects résultant de faits de guerre, d'acte de terrorisme, d'actes de sabotage ou d'hostilité, d'émeutes, de mouvements populaires, de révolutions, d'explosions, de cataclysmes naturels, d'incendies, d'inondation, de foudre, de cyclone, de tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ou de chutes d'aéronefs ;
- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant son achèvement, sous réserve pour l'Aménageur de prouver l'impact sur la réalisation du calendrier.

En cas de survenance d'un cas de force majeure ou de l'une des causes légitimes de retard susvisées, les délais prévus à l'échéancier sont différés d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement ou les événements considérés auront fait obstacle à la poursuite normale du calendrier, à charge pour l'Aménageur de le justifier.

Il est convenu entre les Parties que le calendrier prévisionnel de l'opération sera réexaminé périodiquement, lors des réunions de suivi organisées à cet effet. Les Parties étudieront s'il convient de le faire évoluer et dans quelle proportion en tenant compte de la durée globale d'exécution de la présente convention.

ARTICLE 6. GOUVERNANCE

6.1. Constitution d'une équipe pluridisciplinaire par le Concessionnaire

Il est rappelé que le Concessionnaire est tenu de constituer une équipe pluridisciplinaire compétente pour mener à bien l'ensemble des missions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement et sa bonne gestion technique, administrative et financière, ainsi que s'entourer des prestataires permettant la réalisation du programme projeté et d'atteindre les objectifs poursuivis en matière de développement durable.

Le Concessionnaire doit, en particulier, être accompagné d'un architecte-urbaniste coordonnateur, présent en temps utile pendant la durée de la convention, pour assurer le contrôle de la cohérence globale du projet (édition du cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), avis sur les cahiers des charges de location ou cession de terrain), fiches de lots, avis sur les autorisations d'urbanisme, etc.) et de leurs éventuelles modifications rendues nécessaires pendant la durée de la convention.

A ce titre, le Concessionnaire s'entourera d'une équipe composée de personnes nommément désignées et dont les domaines de compétences, les fonctions et la répartition des attributions sont précisées en **Annexe n°4**.

Le cas échéant, le Concessionnaire s'engage à en faire évoluer la composition de cette équipe en fonction des phases et des besoins de l'opération, notamment si l'une ou plusieurs des personnes désignées ne sont plus en mesure de remplir leurs fonctions. En pareil cas, le Concessionnaire est tenu d'en aviser immédiatement le Concédant en vue d'obtenir son accord, en précisant l'identité, les qualifications et les fonctions du ou des remplaçant(s) désigné(s), et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la poursuite normale de l'opération.

6.2. Collaboration entre les parties prenantes de l'opération

Le Concessionnaire s'engage à mener l'opération d'aménagement en étroite collaboration avec la CCYN, ainsi qu'avec l'EPF Normandie en ce qui concerne la maîtrise foncière du périmètre concessif, en co-maîtrise d'ouvrage ou en groupement de commandes sur la nef du bâtiment principal.

Le Concessionnaire s'engage dans un travail collaboratif et participatif pendant toute la durée de la présente convention, pour les besoins de l'opération, afin de permettre à la CCYN de conserver la maîtrise de la qualité et l'atteinte des objectifs poursuivis tels que rappelés à l'article 1.

Le Concessionnaire garantit un suivi efficace de l'opération en toute transparence.

A cet effet, le Concessionnaire s'engage à mettre en œuvre la méthodologie de travail collaboratif suivante conformément à l'annexe n°4 du présent traité.

En tout état de cause, il est tenu de participer aux instances de pilotage et de coordination partenariale suivantes :

- Le **comité de pilotage** (arbitrage politique). L'aménageur s'engage à participer et à produire l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de ces comités de pilotage. Il se réunira autant que de besoin, et a minima 2

fois par an. Pour la 1^{ère} année, les dates seront planifiées dès la signature de la présente convention, puis en septembre de chaque année pour l'année suivante (en fonction des temporalités des autres instances).

- **Le comité technique.** L'aménageur s'engage à participer et à produire l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de ces comités techniques. Il se réunira autant que de besoins, et a minima 6 fois par an pendant les 7 premières années et à minima 3 fois par an au-delà. Pour la 1^{ère} année, les dates seront planifiées dès la signature de la présente convention, puis en septembre de chaque année pour l'année suivante (en fonction des temporalités des autres instances).

Le comité de pilotage et le comité technique sont composés de représentants de la CCYN, de l'EPF Normandie en cas de co-maitrise d'ouvrage, et du Concessionnaire, ainsi que tout autre participant estimé nécessaire et compétent en fonction de l'ordre du jour et des thèmes abordés en séance.

- **Le comité économique et stratégique.** L'aménageur s'engage à participer et à produire l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de ce comité. Il se réunira autant que de besoins, et a minima 3 fois par an, étant chargé principalement d'assurer les conditions de prospect et de sélection des entreprises susceptibles de s'implanter dans le quartier d'affaires, d'assurer leurs conditions d'accueil et de présenter une revue de l'occupation et de l'exploitation des immeubles principalement.

Le comité économique et stratégique est composé de représentants de la CCYN et de l'aménageur, ainsi que tout autre participant estimé nécessaire et compétent en fonction de l'ordre du jour et des thèmes abordés en séance.

- Des réunions techniques spécifiques dont l'ordre du jour et la périodicité seront définies d'un commun accord avec les services de la CCYN et de l'EPF Normandie le cas échéant.
 - Dans un souci de simplification, le comité économique et stratégique pourra fusionner avec le comité de pilotage quand la présence de l'EPFN ne sera plus/pas nécessaire.
-
- **Le comité architectural.** La commission architecturale est composée du service développement économique et du service instructeur des Permis de Construire de la Communauté de communes, de la SHEMA, de l'architecte conseil. La commission examine les projets et vérifie le respect des dispositions des cahier des charges et propose une analyse concertée des projets d'implantation préalablement au dépôt du PC.

ARTICLE 7. SUIVI – CONTROLE DE L'EXECUTION DE LA CONCESSION

7.1. Stipulations générales

La présente convention s'exécute sous le contrôle de sa bonne exécution par le Concédant. A cette fin, le Concessionnaire assure le suivi de la gestion technique, administrative et financière de l'opération.

7.2. Suivi et Evaluation de l'opération sur un plan technique et administratif

Au titre de la gestion technique et administrative de l'opération, le Concessionnaire définit et met en place un processus de suivi et d'évaluation tout au long de l'opération, afin de garantir que celle-ci s'inscrive à chaque phase et dans chacune de ses dimensions, dans un processus continu de prise en compte des objectifs poursuivis par la CCYN et de leurs atteintes.

A ce titre, l'Aménageur établit un tableau de bord contenant, au minimum, les informations suivantes :

- l'identification et le suivi des objectifs de l'opération, les actions opérationnelles qui y sont associés et les indicateurs correspondants qui sont associés à ces objectifs ou à ces actions ;
- les justifications de l'atteinte ou non des objectifs/indicateurs ;
- une planification de l'opération faisant apparaître les différentes étapes, leur durée, leur enchaînement, les jalons à respecter, les chemins critiques, les tâches et responsabilités de chacun ;
- les arbitrages stratégiques arrêtées en Comité de Pilotage ;
- les actions de pilotage engagées par le Concessionnaire et leur résultat.

Le cadre et le contenu de ce tableau de bord sont fixés d'un commun accord entre les Parties, lors de la première réunion du Comité technique.

Ce document de suivi opérationnel est mis à jour de manière périodique, *a minima* semestriellement. La date de remise de ce document sera fixée conjointement entre le concessionnaire et le concédant. En cas non-respect de la date de remise de ce document le concessionnaire se verra appliqué une pénalité précisée à l'article 36 du présent traité.

L'Aménageur rend compte à la CCYN du respect des obligations définies au présent article dans le cadre des réunions du Comité de pilotage tel que prévu à l'Article 6.2 de la présente convention.

L'Aménageur doit s'assurer de l'adéquation des objectifs et des moyens fixés avec les exigences légales et réglementaires applicables à l'opération, ainsi que de leur faisabilité économique et technique et leur acceptabilité.

En outre, l'Aménageur produit le rapport annuel d'activités dans les conditions définies à l'Article 35 de la présente convention.

7.3. Suivi et Evaluation de l'opération sur un plan financier

Au titre de la gestion financière de l'opération, le Concessionnaire s'engage à :

- Produire un état financier de l'opération à chaque réunion du Comité de pilotage tel que prévu à l'Article 6.2 ;
- Produire le compte rendu financier annuel de l'opération dans les conditions définies à l'Article 35 de la présente convention sous risque de s'exposer aux pénalités prévues par l'article 36 en l'absence de transmission.

ARTICLE 8. PARTICIPATION DU PUBLIC

Le Concessionnaire favorise l'appropriation et l'acceptation de l'opération d'aménagement par les futurs usagers du quartier, les riverains et les publics concernés.

Un dialogue constructif doit se tenir à cet égard, par la définition d'une stratégie et la réalisation d'actions de communication et de participation du public, par des supports numériques et physiques, durant l'élaboration du projet.

La méthodologie menée par le Concessionnaire sera proposée et validée en réunion de Comité technique, à réaliser pendant toute la durée d'exécution de la présente convention Celle-ci peut faire l'objet d'adaptations validées d'un commun accord lors des réunions du Comité technique.

ARTICLE 9. GESTION DOCUMENTAIRE

Le Concessionnaire met en place un système de maîtrise documentaire et de traçabilité, dont il fixe les modalités d'identification, d'approbation, de diffusion, de mise à jour et de conservation des documents d'ordre réglementaire et contractuel et leurs annexes éventuelles, qui sont nécessaires à la maîtrise d'ouvrage et à la collaboration entre le Concédant, le Concessionnaire, l'équipe projet mobilisée et les partenaires sur le suivi de l'opération.

ARTICLE 10. MODIFICATION DE LA CONCESSION

10.1. Bonne foi et évolution usuelle de la concession

Les Parties s'engagent à exécuter la présente convention de bonne foi, en mettant les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé sa passation, telles qu'elles résultent du dossier et du bilan financier prévisionnel remis lors de la consultation et figurant en **Annexe n°5**.

A cet effet, les Parties s'engagent à examiner chaque année par l'intermédiaire du Comité de pilotage et du Comité technique, les conditions de réalisation de la présente convention afin d'adapter, si nécessaire, le programme de l'opération, son calendrier, ses modalités de réalisation ainsi que ses conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment au cours de l'année précédente, telles qu'elles résultent du rapport annuel d'activités et du compte rendu financier annuel remis par le Concessionnaire.

Le réexamen des dispositions contractuelles ne pourra intervenir que par voie d'avenant, conformément aux dispositions du code de la commande publique.

10.2. Clause de réexamen

Chaque Partie peut obtenir de l'autre, à condition d'en faire la demande dûment justifiée, l'ouverture de discussions en vue d'obtenir la conclusion d'un avenant conformément aux dispositions du code de la commande publique.

La procédure de réexamen s'exécute pour l'un des motifs suivants (à titre limitatif) :

- a) En cas de modifications du programme de construction et d'aménagement et/ou son calendrier justifiées par des considérations d'intérêt général, formulées à la demande du Concédant uniquement ;
- b) En cas de modifications des conditions d'exécution de l'opération non imputables aux Parties et rendues nécessaires soit par des événements de force majeure, soit par des circonstances imprévues, soit par une évolution du cadre législatif et réglementaire en vigueur, ayant des incidences sur le programme de l'opération et/ou sur son bilan financier prévisionnel actualisé.

La procédure de réexamen des conditions d'exécution de la présente convention peut être initiée soit à l'initiative du Concédant, soit à l'initiative du Concessionnaire, sous réserve de fournir, au préalable, par courrier, les explications et toutes documentations et justifications utiles de nature à démontrer la survenance de l'un des cas de révision du contrat, la pertinence de la modification envisagée et ses conséquences d'ordre technique et financier notamment. Les conséquences financières des modifications envisagées doivent être présentées par le Concessionnaire au Concédant, avec tout justificatif utile à l'appui.

Les modifications du contrat qui découlent des motifs susvisés peuvent porter, à évaluer au cas par cas, sur une partie du programme de construction et d'aménagement, un allongement de la durée d'exécution, une modification

du prix des acquisitions foncières auprès de la CCYN ou de l'EPF Normandie, un ajustement des prestations techniques.

La procédure de réexamen n'entraîne pas l'interruption de l'exécution normale de la convention.

Le Concessionnaire ne saurait prétendre à la révision des conditions économiques de la concession du seul fait d'un écart constaté entre le Compte prévisionnel d'exploitation et le Bilan financier prévisionnel figurant en **Annexe n°5**.

Seuls les événements dont la liste est fixée ci-dessus, ouvrent droit à discussion entre les parties.

En toute hypothèse, les modifications apportées ne doivent pas être substantielles, ni porter préjudice à l'objet de la présente convention et à l'un de ses éléments essentiels, ni bouleverser l'équilibre général de la présente convention.

ARTICLE 11. CESSIION DE LA CONCESSION

11.1. Dispositions générales

La concession est conclue *intuitu personae*, considérant l'offre mieux-disante présentée par le Concessionnaire lors de la procédure de consultation ayant précédé sa conclusion et des capacités dont il dispose.

Par cession, on entend tout remplacement du Concessionnaire par un tiers à la concession en cours d'exécution.

11.2. Cession totale de la concession

La cession totale de la présente convention est interdite, à l'exception de la substitution d'un nouvel aménageur résultant d'une opération de restructuration du Concessionnaire, à condition que (i) cette cession n'entraîne pas d'autres modifications substantielles de la présente convention, (ii) elle n'est pas effectuée dans le but de soustraire la concession aux obligations de publicité et de mise en concurrence, et (iii) le nouvel aménageur remplit toutes les conditions qui avaient été fixées par le Concédant pour la participation à la procédure de passation de la concession, conformément aux dispositions de l'article R. 2194-6 du code de la commande publique.

11.3. Cession partielle en cas de défaillance d'un cotraitant

La cession partielle de la présente convention est autorisée en présence d'un groupement d'opérateurs s'étant formé spécifiquement pour répondre aux besoins de l'opération et désigné Concessionnaire à l'issue de la procédure de passation, dès lors que l'un des cotraitants s'est vu résilier, pour faute, la part d'exécution lui ayant été confié.

En pareil cas, deux hypothèses de cession sont admises par le Concessionnaire :

- 1)** Les cotraitants non défaillants peuvent se répartir l'exécution de tout ou partie de la part résiliée de la présente convention, en recourant le cas échéant à un ou plusieurs sous-traitants dans les conditions définies par le code de la commande publique.

Dans ce cas, il appartient au mandataire désigné d'adresser une demande d'agrément au Concédant, par courrier recommandé avec accusé de réception, avec communication des justificatifs suivants :

- La nouvelle répartition envisagée entre cotraitants, y compris des sous-traitants éventuels,
- Le dossier des sous-traitants éventuels, comprenant :
 - Le formulaire DC4,

- L'ensemble des documents et renseignements exigés dans le dossier de consultation de la procédure de passation initiale de la concession pour l'analyse des candidatures, étant visés notamment la preuve de ses capacités d'ordre technique, professionnelle et économique, les documents administratifs, ainsi que les documents justificatifs et autres moyens de preuve de l'absence de motifs d'exclusion de la commande publique définis par les articles R.2143-6 à R.2143-10 du code de la commande publique.

- 2) Les cotraitants non défaillants peuvent convenir de confier tout ou partie de l'exécution de la part du contrat à un nouveau co-traitant qui se substitue au cotraitant initial défaillant.

Il est précisé que le nouveau cotraitant est réputé avoir été accepté préalablement par les autres cotraitants.

Cette substitution n'entraîne aucune autre modification des stipulations de la présente convention que celles qui résultent nécessairement de la substitution d'un nouveau co-traitant (pour son identification). Ce dernier s'engage à reprendre l'ensemble des droits et obligations du cotraitant initial tel que fixé dans la présente convention, à la date d'effet de la substitution.

Dans ce cas, il appartient au mandataire désigné d'adresser une demande d'agrément au Concédant, par courrier recommandé avec accusé de réception, avec communication des justificatifs suivants :

- La nouvelle répartition envisagée entre cotraitants,
- L'ensemble des documents et renseignements exigés dans le dossier de consultation de la procédure de passation initiale de la concession pour l'analyse des candidatures, étant visés notamment la preuve de ses capacités d'ordre technique, professionnelle et économique, les documents administratifs, ainsi que les documents justificatifs et autres moyens de preuve de l'absence de motifs d'exclusion de la commande publique définis par les articles R.2143-6 à R.2143-10 du code de la commande publique.

La décision de substitution est soumise à l'acceptation du Concédant.

Le Concédant dispose, pour se prononcer, d'un délai de trois mois à compter de la réception de la demande d'agrément, à formuler par le Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception et contenir toutes les justifications nécessaires. Le Concessionnaire ne pourra se prévaloir d'aucune acceptation tacite.

En cas d'acceptation, un avenant sera signé conjointement entre les Parties.

Il est rappelé qu'en tout état de cause, la cession de la convention doit s'entendre de la reprise pure et simple, par le cessionnaire qui constitue son nouveau titulaire, de l'ensemble des droits et obligations résultant de la présente convention. La cession ne saurait donc être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels de la convention tels que la durée, les conditions financières ou la nature des prestations.

ARTICLE 12. ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances nécessaires pour couvrir intégralement les responsabilités nées de l'exécution de la concession d'aménagement et des biens, mobiliers ou immobiliers, qu'il pourrait acquérir au titre de l'exécution de la convention, et ce dès sa notification. A ce titre, le Concessionnaire doit notamment souscrire les assurances suivantes :

- Une assurance responsabilité civile professionnelle,

- Une assurance responsabilité civile du fait des biens,
- Une assurance dommages ouvrages pour les travaux entrepris et qui rentrent dans le champ d'application de cette garantie.

Il communique au Concédant, au plus tard dans le mois suivant la notification de la présente convention et, par la suite, chaque année à une date fixée d'un commun accord, une copie des polices d'assurances souscrites. En cas de non remise dans le temps imparti, le concessionnaire se verra appliquer une pénalité précisée à l'article 36 du présent traité.

Le Concessionnaire est également tenu d'imposer et vérifier que tous les autres intervenants et partenaires ayant vocation à agir pour l'exécution de la concession d'aménagement ont souscrit les assurances nécessaires à la couverture de leurs responsabilités respectives.

PARTIE 2 : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

PARTIE 2.1 : MAITRISE FONCIERE DU PERIMETRE DE L'OPERATION

ARTICLE 13. MAITRISE FONCIERE

13.1. Dispositions générales

Pour la bonne réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur procède à la maîtrise foncière des parcelles qui sont comprises dans le périmètre concessif prévu à l'Article 1.2 et figurant en **Annexe n°2** des présentes, et nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le programme.

La majorité des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération – dont l'unité foncière de l'ancien site de la Moutardière d'une superficie de 2,2 hectares et l'ex-terrain Environnement & Forêt d'une superficie de 0,4 hectares – sont ou seront acquises par l'EPF Normandie sous sa responsabilité exclusive, dans le cadre de la convention qui lie cet établissement et la CCYN figurant en **Annexe n°9 du Document programme** et précisées dans l'Article suivant.

Il est précisé que les parcelles de l'hôpital (en totalité ou partie AD12p), de la copropriété Résidence Caroline (AD485 et une partie de AD484), voire des indivis de la parcelle AD242, sont susceptibles d'être acquises par la CCYN ou l'EPF Normandie, par la voie d'acquisitions amiables ou, à défaut, par voie de préemption ou par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, pour la bonne réalisation du programme d'aménagement et de construction.

L'Aménageur est tenu de :

- Procéder à l'acquisition et à la gestion des terrains et parcelles acquis par l'EPF Normandie et nécessaires à la réalisation du projet,
- Si nécessaire, procéder à l'acquisition et à la gestion, de tout ou partie des parcelles cadastrées AC 487p, AD 484p, AD12p, AD242et AD 485 nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement, acquises par la CCYN ou l'EPF Normandie. Sous réserve d'une autorisation expresse de la CCYN, l'Aménageur peut procéder à l'acquisition de toutes autres parcelles qu'il considère nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement, sous réserve d'une acquisition par la voie amiable uniquement,
- Intervenir sur le domaine public pour la réalisation des accès.

En toute hypothèse, la CCYN a d'ores et déjà autorisé l'EPF Normandie à acquérir par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque nécessaire, étant la seule entité autorisée à agir dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique. L'expropriation pour cause d'utilité publique ne relève pas des attributions confiées à l'Aménageur.

En outre, en sa qualité de gestionnaire, l'Aménageur est tenu d'assurer le gardiennage, la sécurisation et l'entretien des parcelles et biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, jusqu'à leur aménagement et leur commercialisation dans les conditions définies ci-après dans la présente convention.

13.2. Maitrise foncière des parcelles de l'EPF Normandie

L'Aménageur procède à l'acquisition des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération et désignées comme devant être maîtrisées pour la bonne réalisation de l'opération, qui sont ou seront acquises pour partie par l'EPF Normandie lié à la CCYN dans le cadre de la convention annexée (**Annexe n°9 du Document programme**), voire par la CCYN ou l'EPF Normandie pour les parcelles limitativement énumérées dans l'Article précédent (§3).

En application de cette convention qui le lie à la CCYN, l'EPF Normandie assure un rôle de portage foncier, de délégataire du droit de préemption urbain et d'expropriant pour cause d'utilité publique pendant toute la durée de ladite convention, en vue de faire l'acquisition des parcelles désignées dans ladite convention. Les biens acquis par l'EPF Normandie seront cédés à l'Aménageur libres de toute occupation ou occupés, démolis et dépollués pour partie par l'EPF Normandie, selon les limites de prestations et les modalités financières convenues entre eux (**Annexe n°9 du Document programme**).

ARTICLE 14. ACQUISITIONS AMIALES

L'Aménageur procède aux acquisitions des biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, nécessaires à la réalisation de l'opération n'entrant pas dans le champ d'intervention de l'EPF Normandie.

Il est rappelé qu'il appartient à l'Aménageur de procéder d'abord par voie amiable auprès des différents propriétaires. En cas d'acquisition amiable de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord écrit et préalable de la CCYN.

A défaut d'acquisition amiable, il sera fait application des procédures décrites dans les Articles 15 et 16 suivants des présentes. La CCYN et/ou l'EPF Normandie sont susceptibles de contrôler les démarches menées par l'Aménageur auprès des propriétaires avant qu'il ne procède aux acquisitions par voie de préemption ou d'expropriation.

ARTICLE 15. EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

Conformément aux articles L.213-3 et R.213-1 à R.213-3 du code de l'urbanisme, la CCYN a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF Normandie sur les parcelles identifiées dans la convention qui les lie (**Annexe n° 9 du Document programme**) et, le cas échéant, à l'Aménageur pour le reste du périmètre de l'opération (c'est-à-dire pour les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et non maîtrisées par l'EPF Normandie).

L'EPF Normandie et l'Aménageur exercent ce droit dans les conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme.

ARTICLE 16. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) – EXPROPRIATION

La CCYN a engagé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique et l'EPF Normandie en sera le seul bénéficiaire et expropriant.

L'EPF Normandie conduit la procédure tant pour ce qui concerne la phase administrative de la procédure 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.

En toute hypothèse, les immeubles expropriés ou acquis à l'amiable sous DUP sont cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés sur justificatif.

ARTICLE 17. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES

De façon générale, l'Aménageur dresse chaque année, à une échéance fixée d'un commun accord entre les Parties, un tableau des acquisitions foncières effectuées pendant la durée de l'exercice, qu'il présente à la CCYN. Ce tableau précise les modalités selon lesquelles les acquisitions ont été effectuées. L'Aménageur tient également la disposition de la CCYN, tous les actes et contrats relatifs à ces acquisitions.

Cet état fait partie intégrante du rapport annuel d'activité et du compte rendu financier annuel de l'Aménageur dans les conditions précisées à l'Article 35 des présentes.

ARTICLE 18. INTERVENTION SUR DOMAINE PUBLIC

Le Concédant autorise le Concessionnaire à intervenir temporairement sur les dépendances de son domaine public routier pour la réalisation des accès, voiries et réseaux divers nécessaires dans le cadre du programme d'aménagement, sous réserve de la délivrance préalable des autorisations nécessaires de voirie, de stationnement et de sécurité, accordées par les services compétents. Ces autorisations sont consenties à titre gracieux dès lors que les conditions fixées aux articles L2125-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques sont remplies.

ARTICLE 19. ENTRETIEN ET GESTION TRANSITOIRE DES IMMEUBLES

La gestion des immeubles acquis par l'EPFN, voire par la CCYN pour les parcelles limitativement énumérées à l'Article 13.1 §3, incombe à l'Aménageur, avant même leur cession à l'Aménageur.

A ce titre, l'Aménageur doit assurer l'entretien et la gestion des immeubles acquis par l'EPFN jusqu'à leur cession, et souscrire une police d'assurance pour les dommages qui pourraient leur être causés. Il doit en assurer le gardiennage, la sécurisation et l'entretien. Il perçoit également les loyers de ces immeubles en phase transitoire, avant leur démolition. L'Aménageur doit, également, faire diligence pour permettre la démolition des immeubles qui y sont destinés afin d'éviter toute occupation sans droit ni titre.

L'Aménageur assume de façon générale, toute la responsabilité liée aux acquisitions immobilières qu'il a réalisées et n'autorise des occupations précaires que pour lui permettre de répondre à ses obligations éventuelles de relogement des occupants ou présentant un intérêt opérationnel. Il encaissera au compte de l'opération, les redevances d'occupation éventuelles.

Les charges et les produits de la gestion transitoire des immeubles sont portées au bilan financier de l'opération.

PARTIE 2.2 : REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

ARTICLE 20. MAITRISE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux et équipements nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement, tels que prévus à l'Article 1.4 et figurant en **Annexe n°1** des présentes. Il prend à sa charge la conception, le financement et la réalisation de l'opération d'aménagement et sa gestion immobilière sous sa maîtrise d'ouvrage.

ARTICLE 21. CONCEPTION

21.1 Dispositions générales

Le Concessionnaire conduit les études nécessaires à la mise en œuvre du programme d'aménagement, la conduite des dossiers réglementaires auxquels l'opération sera soumise ou des études préalables à la réalisation des travaux et aménagements à imputer à l'aménageur.

A ce titre, le Concessionnaire a notamment comme missions de :

- Réaliser et piloter les différentes études opérationnelles et techniques nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment celles nécessaires aux aménagements et constructions (diagnostic des bâtiments, étude des réseaux, dépollution, plan de gestion, évaluation et traitement des risques de cavités souterraines, etc.) ;
- Compléter les études déjà réalisées si cela s'avère nécessaire
- Réaliser et piloter, toutes les études qui permettront, en cours d'exécution, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortis des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- Participer aux éventuelles procédures d'évolution du PLUi qui pourraient être menées par la CCYN afin de faciliter la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, à l'issue de la modification du PLUi en cours ;
- Constituer les documents relatifs au montage juridico-opérationnel retenu par la CCYN ;
- Accomplir toutes autres démarches et procédures administratives et réglementaires obligatoires, notamment en ce qui concerne les diverses autorisations environnementales (autorisation / déclaration IOTA) et la participation du public, en vue d'obtenir toutes les autorisations nécessaires au lancement des travaux de construction et d'aménagements immobiliers.

A l'exception des études relatives à l'évolution éventuelle du PLUi et des études menées par l'EPFN, toutes les études sont de la responsabilité de l'Aménageur.

Pour la réalisation des études dans les conditions précitées, le Concessionnaire désigne une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ou recours à des prestataires compétents, dans le respect des règles de passation définies aux articles R.300-12 et R.300-13 du code de l'urbanisme et en associant le Concédant selon les modalités prévues par le code de l'urbanisme, dont

- L'élaboration des documents réglementaires nécessaires et relevant de sa responsabilité ;
- La réalisation des études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre du projet ;

- Sur la base du programme exprimé par le Concédant et des spécifications techniques du programme d'aménagement, la conception et le suivi d'exécution des travaux de construction, aménagements et équipements publics d'infrastructure dont il a la maîtrise d'ouvrage ;
- Le suivi des permis de construire des opérateurs immobiliers et de l'avancée des chantiers ;
- L'organisation en lien avec le concédant de la concertation avec les habitants ;
- La rédaction d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUPE) pour l'ensemble du projet ;
- La rédaction des cahiers des charges de cession ou de location de terrains pour les opérateurs ;
- Le suivi et la vérification du respect des clauses dudit cahier des charges par les opérateurs ;
- A travers la désignation d'un architecte coordonnateur présent sur la durée totale de réalisation de l'opération, le contrôle de la cohérence globale du projet, passant notamment par le respect des clauses dudit cahier des charges et de leurs annexes architecturales et environnementales et l'instauration d'un dialogue entre les différents intervenants sur la zone.

21.2. Présentation des avant-projets

Les aménagements et équipements à réaliser par le Concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la CCYN et, le cas échéant, les services des collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Ces avant-projets (AVP) et les projets (PRO) sont présentés dans le cadre des Comités techniques, et sont soumis pour accord de la CCYN et, le cas échéant, aux futurs gestionnaires et opérateurs de réseaux afin de faciliter la remise des équipements.

Chacun de ces avant-projets et ces projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la CCYN et, le cas échéant, les autres personnes destinataires des ouvrages. Les avant-projets et les projets sont réputés acceptés si le représentant de la CCYN et, le cas échéant, les représentants des autres personnes intéressées, ne formulent pas d'observations dans un délai de trois mois à compter de la réception de ces documents.

Les documents projets approuvés par la CCYN doivent être conformes aux avant-projets.

Toute modification technique ou financière ultérieure des documents doit faire l'objet d'un accord de la CCYN, après éventuelle délibération de son conseil communautaire.

Dans l'hypothèse où la CCYN imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier de l'opération, les Parties s'engagent à analyser la situation afin, le cas échéant, de modifier par avenant les conditions d'exécution ou financières de la présente convention.

ARTICLE 22. TRAVAUX

22.1. Exécution des travaux d'aménagement

L'Aménageur est principalement tenu de :

- Procéder à la mise en place d'aménagements provisoires nécessaires à la mise en œuvre de l'opération afin de garantir, si nécessaire, la desserte et l'accès des usagers du site à l'ensemble des bâtiments sauf si le déroulement de l'opération nécessite d'interrompre l'accès temporairement,

- Réaliser les travaux de démolition, désamiantage, dépollution et dépose des réseaux, sauf ceux à réaliser par l'EPF Normandie dans le cadre de la convention qui le lie à la CCYN et ceux réalisés par les porteurs de projets,
- Viabiliser les terrains du périmètre de l'opération,
- Réaliser les travaux, les équipements d'infrastructures et l'aménagement d'espaces publics tels que :
 - o la création des voiries nouvelles, des espaces paysagers, des espaces de stationnement et l'ensemble des réseaux et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du quartier, et destinés à être rétrocédés à la CCYN ou autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, ainsi qu'aux gestionnaires de réseaux et concessionnaires de service public,
 - o la requalification d'une partie des voiries et espaces paysagers existants.
- Réaliser les VRD sur les emprises destinées à faire partie du domaine public des collectivités locales compétentes prévus dans le programme en **Annexe n°1** nécessaires aux futures constructions et équipements,
- Entretien et gérer les aménagements réalisés jusqu'à leur remise à la CCYN et/ou à la Commune d'Yvetot.

Les travaux d'assainissement seront réalisés après validation du SMEACC selon les modalités décrites dans le Document programme figurant en **Annexe n°1**

22.2. Exécution des travaux de construction et gestion des immeubles

L'Aménageur est tenu de construire les immeubles suivants sous sa maîtrise d'ouvrage, de les conserver et de les gérer pendant toute la durée d'exécution du présent traité :

- En tranche ferme (lot C), la réhabilitation de la nef La Moutardière d'environ 600 m² SDP, le cas échéant, en co-maîtrise d'ouvrage avec l'EPFN (qui pourra prendre en charge le clos et couvert) et la construction d'extensions neuves d'environ 835 m² SDP (minimum) pour former un ensemble architectural cohérent ;

Et, sous réserve d'une confirmation explicite notifiée par la CCYN :

- En tranche n°1 optionnelle (lot A), la construction d'un bâtiment d'activités de 1 145 m² SDP (minimum) destiné à relocaliser tout ou partie des entreprises actuellement présentes sur le site, sur le lot correspondant à l'ex-terrain Environnement & Forêt.

Il est entendu entre les Parties que le lot A est destiné prioritairement à la signature d'un bail à construction par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Rouen Métropole, laquelle a manifesté un accord de principe pour réaliser le projet de construction sur ses fonds propres et à ses risques dans les conditions fixées dans la délibération jointe à l'**Annexe n°10** du Document programme. L'Aménageur s'engage à la signature du bail à construction avec la CCI selon les modalités précitées

La levée d'option est subordonnée au refus de signature d'un bail à construction par la CCI, par la notification d'une renonciation explicite à la signature dudit bail. Le cas échéant, la levée de cette option devra faire l'objet d'une décision expresse de la CCYN notifiée au Concessionnaire par écrit.

- En tranche n°2 optionnelle (lot D), la construction d'un bâtiment neuf à vocation tertiaire de 1 205 m² SDP (minimum). Notamment, la levée d'option est susceptible de s'appliquer si, dans un délai de 60 mois à compter de la notification du présent contrat, l'Aménageur n'a pas trouvé preneur d'un bail à construction et, plus précisément, si une promesse de bail ou un bail n'a pas été signé dans le délai imparti. Dans tous

les cas, la levée de cette option devra faire l'objet d'une décision expresse de la CCYN notifiée au Concessionnaire par écrit.

Dès réception de ces immeubles, l'Aménageur est tenu d'assurer lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers prestataire et désigné d'un commun accord avec la CCYN, la gestion de ces immeubles.

22.3. Passation des contrats et marchés par le Concessionnaire

Le Concessionnaire passe les contrats qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le respect de la réglementation en vigueur, et notamment des articles R.300-12 à R.300-13 du code de l'urbanisme.

Le Concessionnaire s'engage à informer le Concédant de la conclusion des contrats et marchés dans un délai de 30 jours à compter de leur signature, en précisant le nom du titulaire et le montant du contrat.

Le Concessionnaire communique également au Concédant, un tableau récapitulant tous les contrats et marchés passés pour la réalisation de l'opération, pendant la période écoulée, avec mention du nom du titulaire, la date de notification, l'objet, la durée et le montant du contrat. Ce tableau récapitulatif est intégré parmi les informations du rapport annuel d'activité et du compte-rendu financier à remettre chaque année dans les conditions définies à l'Article 35.

Les contrats et marchés sont conclus dans la limite de la durée de la présente convention, tout contrat dépassant ce délai devra faire l'objet d'une autorisation écrite et préalable par le Concédant et prévoir les conditions de transfert au terme de la convention le cas échéant.

22.4. Recours à des hommes de l'art, techniciens et spécialistes

Sans préjudice de l'article précédent, le Concessionnaire peut faire appel à tout homme de l'art, tout spécialiste d'un domaine particulier, tout membre d'une profession réglementée et à tous services publics ou privés, dont le concours apparaît utile à la réalisation de l'opération. Le Concessionnaire sollicite l'avis du Concédant pour leur désignation. Les contrats incidents sont conclus dans les conditions de l'article précédent.

ARTICLE 23. CHANTIER - SUIVI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Les chantiers sont exécutés selon les modalités définies par le Concessionnaire dans son offre figurant en **Annexe n°4**.

Le Concessionnaire est tenu de remettre au Concédant les éléments de pilotage suivants :

- Un calendrier d'exécution en début de chaque phase de l'opération ;
- Ce calendrier est ensuite mis à jour *a minima* de façon trimestrielle en indiquant l'avancement de chacune des tâches jusqu'à la livraison des différents éléments de l'opération ;
- Un tableau de suivi financier récapitulatif de l'opération est régulièrement mis à jour ;
- La CCYN peut être conviée à une ou plusieurs réunions de présentation et de validation des différents produits et échantillons des ouvrages.

Les services compétents du Concédant peuvent avoir communication de tous autres documents à leur demande dont l'aménageur dispose et à sa discrétion—Ils sont également autorisés à suivre l'exécution des travaux et, à ce titre, ont, à tout moment, accès aux chantiers et présenteront leurs éventuelles observations au Concessionnaire, Le concédant peut se rendre sur le chantier après accord du concessionnaire sans jamais pouvoir s'adresser directement aux maitres d'œuvre ou entrepreneurs concernés:

Le Concessionnaire s'engage à associer autant que possible les concessionnaires de réseaux pendant les travaux afin de s'assurer de leur validation sur les ouvrages réalisés au fur et à mesure de leur réalisation.

Le Concessionnaire avertit les services compétents du Concédant en cas de difficultés ou de contraintes techniques apparues en cours de chantier, notamment par l'intermédiaire des Comités techniques.

ARTICLE 24. OBLIGATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

24.1. Développement durable, énergie, environnement et biodiversité

Le Concessionnaire s'engage à insérer l'opération d'aménagement, dans un projet vertueux et ambitieux en matière de développement durable, de préservation de l'environnement, de préservation de la biodiversité, ainsi que de sobriété et d'efficacité énergétique, pour en assurer la qualité environnementale.

Le Concessionnaire est tenu de concevoir et réaliser les travaux et aménagements sous les enjeux suivants :

- Intégrer les exigences de développement durable à chaque étape de réalisation du programme,
- Limiter l'apport de terre végétale importée et maximiser le réemploi des matériaux du site,
- Intégrer autant que possible des matériaux issus des filières de recyclage et de réemploi des matériaux pour limiter l'usage de matières premières,
- Utiliser préférentiellement des matériaux issus des filières locales, géo-sourcées et d'éco-matériaux,
- Limiter autant que possible les consommations d'énergie,
- Privilégier le développement de la production d'énergies renouvelables sur le périmètre,
- Préserver et intégrer autant que possible la faune et la flore identifiée sur le périmètre,
- Intégrer une gestion différenciée des espaces verts et des eaux pluviales
- Mettre en œuvre dans la conception du projet et faire mettre en œuvre par les différents acteurs du projet (preneur, gestionnaire d'équipements...) les mesures et actions permettant de répondre au label RSE Parc d'activités mis en place par la Région et dont la réponse à l'AMI sera à réaliser par la CCYN en partenariat avec le concessionnaire (qui rédigera le dossier). La réponse à cet AMI conditionne les subventions Région au titre du contrat de territoire

A ce titre, le Concessionnaire s'engage à mettre en œuvre les prescriptions et la méthodologie de travail qu'il a définis dans le cadre de son offre conformément à l'annexe n°4 du présent traité.

Le Concessionnaire doit faire respecter, par tout moyen contractuel, les prescriptions susvisées par l'ensemble des opérateurs intervenant dans l'opération, ainsi que, le cas échéant, par les bénéficiaires des droits à construire et leurs ayants-droits ou ayants-cause.

A la moitié de la durée initialement prévue de la concession (date anniversaire) et à la date d'expiration de la présente concession, le Concessionnaire remettra au Concédant, une synthèse des actions mises en place au regard des engagements pris en matière de développement durable, d'énergie, d'environnement et biodiversité. Dans la synthèse

intermédiaire, il fera une analyse de l'avancement de ses engagements, analysera les éventuels retards et précisera les mesures qu'il envisagera de prendre en compte pour atteindre ses engagements pendant la seconde moitié de la concession.

En cas de retard dans la remise de ces documents au Concédant, le Concessionnaire se verra appliquer une pénalité précisée à l'article 36 du présent traité.

24.2. Certification HQE Aménagement Durable

Le Concessionnaire s'engage à contribuer et insérer la réalisation de l'opération d'aménagement dans une démarche de certification environnementale de type « *Haute Qualité Environnementale (HQE) Aménagement Durable* » délivrée par CERTIVEA ou un organisme équivalent. Le Concessionnaire est tenu d'obtenir la certification susvisée, correspondant à une obligation de résultats.

A ce titre, le Concessionnaire est tenu de satisfaire les prérequis et les engagements de qualité pris dans son offre selon les thèmes suivants :

- Contribuer à la promotion du territoire et respecter le contexte local ;
- Contribuer à la non-artificialisation des ENAF (Densité) ;
- Favoriser les mobilités douces ;
- Créer une identité architecturale et paysagère ;
- Favoriser l'adaptabilité et l'évolutivité ;
- Gérer l'eau de manière économe ;
- Réduire la consommation d'énergie ;
- Recourir à des matériaux et équipements locaux et respectueux de l'environnement ;
- Limiter la production de déchets et assurer leur gestion ;
- Favoriser les écosystèmes et la biodiversité ;
- Limiter les risques naturels et technologiques ;
- Promouvoir un urbanisme en faveur de la santé ;
- Promouvoir un projet économe ;
- Promouvoir la mixité des usages ;
- Produire des espaces publics de qualité et diversifiés ;
- Insérer, former et sensibiliser ;
- Renforcer l'attractivité, les dynamiques économiques et les filières locales.

Le Concessionnaire doit faire respecter, par tout moyen contractuel, les prérequis, les engagements de qualité décrits en **Annexe n°4** par l'ensemble des opérateurs intervenant dans l'opération, ainsi que, le cas échéant, par les preneurs des baux à construire, les acquéreurs et leurs ayants droits ou ayants cause.

Le Concessionnaire s'engage notamment à se conformer aux éléments déterminés dans son offre, dont tout particulièrement :

- Les niveaux de performance à atteindre ;
- Les actions à mener et les ressources mobilisées pour les atteindre ;
- Les indicateurs et outils de suivi ;
- Les mesures correctives ou compensatoires.

En cas de non-obtention et/ou de non-maintien de la certification HQE Aménagement Durable pendant toute la durée d'exécution du présent traité, le Concessionnaire se verra appliquer une pénalité précisée à l'article 36 du présent traité.

Le contrôle du respect des engagements présentés en **Annexe n°4** est constaté par un expert indépendant. Le cas échéant, les frais d'expertise sont à la charge de l'opération.

ARTICLE 25. INSERTION SOCIALE

25.1. Engagement d'insertion

Le Concessionnaire s'engage à réaliser, directement ou au travers des contrats qu'il passe dans le cadre de la présente concession, une action d'insertion par l'activité économique permettant l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières.

Le volume minimal d'heures d'insertion est fixé à **3 000 heures** pendant toute la durée de la concession. Ce volume pourra être globalisé sur la durée de la concession et adapté à l'avancement du projet.

25.2. Publics visés

Le dispositif vise les personnes éloignées de l'emploi, et notamment :

- les demandeurs d'emploi de longue durée (inscrits depuis plus de 12 mois) ;
- les allocataires du revenu de solidarité active (RSA) demandeurs d'emploi ;
- les bénéficiaires des minima sociaux ;
- les jeunes de moins de 26 ans sans qualification ou sans expérience professionnelle ;
- les travailleurs reconnus handicapés ;
- les personnes relevant d'un dispositif de l'insertion par l'activité économique (IAE).

L'éligibilité des candidats est validée par le facilitateur visé au 25.3 ou par le service public de l'emploi.

25.3. Accompagnement

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette démarche d'insertion, le Concessionnaire bénéficiera de l'accompagnement d'un facilitateur désigné par la CCYN ou, à défaut, de l'organisme accompagnateur de son choix après information de la CCYN. Le facilitateur est chargé de :

- définir avec le Concessionnaire ou ses contractants les besoins de recrutement et les modalités les plus adaptées (embauche directe, mise à disposition via une ETTI ou une association intermédiaire, sous-traitance à une entreprise d'insertion) ;
- identifier et pré-sélectionner les candidats éligibles ;
- assurer le suivi des parcours et la communication des réalisations au Concédant et au Concessionnaire.

25.4. Modalités de mise en œuvre

Les heures d'insertion pourront être réalisées selon l'une des modalités suivantes :

- **Première modalité** : embauche directe du bénéficiaire par l'entreprise titulaire du marché, en contrat de travail (CDD, contrat de professionnalisation, contrat d'apprentissage) ;
- **Deuxième modalité** : mise à disposition de salariés en insertion par l'intermédiaire d'une entreprise de travail temporaire d'insertion (ETTI), d'une association intermédiaire (AI) ou d'un groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ) ;
- **Troisième modalité** : recours à la sous-traitance ou à la cotraitance avec une entreprise d'insertion (EI) ou un atelier et chantier d'insertion (ACI).

25.5. Suivi et contrôle

Dans un délai de trente jours suivant chaque date anniversaire de la notification du contrat, le Concessionnaire transmet au Concédant un bilan annuel des heures d'insertion réalisées. Le bilan annuel des heures d'insertion réalisées sera annexé au CRACL prévu à l'article 35. Il précise le nombre d'heures réalisées, la nature des contrats, le profil des bénéficiaires et les suites données (embauche, poursuite de parcours).

25.6. Pénalités

En cas de non-réalisation du volume d'heures d'insertion, le Concessionnaire se verra appliquer une pénalité de **50 € par heure non réalisée**, dans les conditions prévues à l'article 36 du présent traité.

En cas de retard dans la remise du bilan annuel d'insertion, une pénalité de 100 € par jour de retard sera appliquée.

ARTICLE 26. RECEPTION – REMISE DES OUVRAGES

26.1. Réception des travaux

Lorsque les travaux sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire sont achevés, ils font l'objet d'une réception. La réception vise la constatation de l'achèvement des travaux entre les entrepreneurs et le Concessionnaire, ainsi que la remise des ouvrages par les premiers au second, dans les conditions contractuellement définies entre eux.

Le Concessionnaire procède à la réception des travaux, en invitant la CCYN et les autres collectivités, établissements publics ou concessionnaires auxquels des ouvrages devront être remis.

Le Concessionnaire doit notamment faire effectuer l'ensemble des contrôles nécessaires à la réception.

Une visite des ouvrages et équipements publics est organisée par le Concessionnaire dans le cadre des opérations préalables à la réception, à laquelle participe la CCYN, les représentants des collectivités, établissements ou concessionnaires futurs gestionnaires de ces ouvrages, les maîtres d'œuvre chargés du suivi du chantier. Cette visite donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal, qui reprend les observations présentées par les intervenants.

Le Concessionnaire s'assure de l'organisation ultérieure de la réception.

26.2. Remise des ouvrages, immeubles et équipements publics

26.2.1. Dispositions générales

Les ouvrages ou parties d'ouvrages ou les équipements publics définis dans le programme de l'opération réalisés en application de la présente convention et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la CCYN, d'une autre collectivité, d'un groupement de collectivités, d'un établissement public, d'un concessionnaire de réseaux ou de toute autre gestionnaire futur, notamment les voiries, les réseaux et les espaces libres et paysagers, constituent des biens de retour et sont remis gratuitement à leur destinataire au fur et à mesure de leur achèvement.

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

Dans la mesure où le Concessionnaire est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages et équipements publics, cette remise, dans les conditions définies ci-après, entraîne le transfert de la responsabilité relative à la garde des ouvrages, ainsi que, dans certains cas, le transfert de propriété immobilière.

26.2.2. Procédure de remise d'ouvrages et équipements publics

La procédure de remise des ouvrages, immeubles et équipements publics se décompose en phases distinctes.

Il est précisé que la remise des ouvrages peut s'opérer par tranche et/ou nature de travaux à condition de constituer des entités fonctionnelles cohérentes.

a) Après la réception des travaux ou de chaque partie cohérente.

Le Concessionnaire doit inviter la CCYN et les futurs gestionnaires à participer aux opérations de remise des ouvrages au moins 30 jours à l'avance de la date desdites opérations.

Cette demande doit être formulée, au plus tard, avant l'expiration du délai de cinq ans suivant la date de l'achèvement au sens des dispositions du Code général des impôts (CGI).

En tout état de cause, le Concessionnaire doit, sous peine d'engager sa responsabilité contractuelle, formuler sa demande dans les délais permettant à la CCYN et aux futurs gestionnaires, la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) [récupération via le FCTVA de la TVA afférente aux dépenses d'investissement].

A l'appui de sa demande, le Concessionnaire fournit à la CCYN et aux futurs gestionnaires :

- Une collection complète de plan des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, documents de récolement (échelle 1/200 avec parcellaire et tableau d'assemblage) et tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, ces documents devant respecter les normes mises en place par la CCYN ;
- Deux exemplaires des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) ;
- Les servitudes ou contraintes affectant les ouvrages ;
- Deux exemplaires des différents marchés ;
- Le détail complet des dépenses et recettes ;
- Les procès-verbaux des opérations préalables à la réception et pièces justificatives nécessaires ;
- Les résultats de l'ensemble des contrôles nécessaires à la mise en service des ouvrages ;
- Les polices et attestations d'assurances des constructeurs et notamment couvrant leur responsabilité civile décennale lorsqu'elle est obligatoire.

b) Préalablement à la remise des ouvrages,

Le Concessionnaire doit fournir à la CCYN et aux gestionnaires futurs, le dossier de récolement des ouvrages exécutés, notamment l'identification avec repérage en X, Y, Z (NGF) des objets de surface, des réseaux existants conservés et abandonnés, des réseaux réalisés depuis le début de l'opération, y compris les entrées dans les bâtiments au fur et à mesure de leur pose en tranche ouverte.

La définition du contenu de ces prestations est consignée à la CCYN, sous format papier et informatique pour la réalisation des plans topographiques aux échelles du 1/500 et 1/200 et la réalisation des plans de synthèse de réseaux à l'échelle du 1/200 due par le Concessionnaire à la CCYN.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre agréé par la CCYN.

La clôture de la présente convention et la levée des éventuelles garanties financières sont notamment conditionnées par le respect effectif de ces conditions.

Les DOE et les plans de recollement prenant en référence le programme, le DCE et les documents d'exécution devront faire l'objet d'une validation de la CCYN, des concessionnaires de service public et des autres gestionnaires des équipements avant la remise des ouvrages. Le concessionnaire transmettra les validations des gestionnaires de réseau aux acteurs concernés dans un délai maximum de 3 mois après la remise des documents aux concessionnaires de réseaux.

c) A la remise des ouvrages,

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le Concessionnaire et la CCYN et/ou des futurs gestionnaires, selon le modèle figurant en **Annexe n°7** du présent traité.

La CCYN et/ou les futurs gestionnaires sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages et le Concessionnaire doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction si elles correspondent aux orientations définies préalablement dans le cadre de l'élaboration et de la réalisation de l'opération.

A la date prévue pour la remise, cinq cas peuvent alors se présenter.

- **Cas n°1** : remise sans réserve

La CCYN accepte la remise sans réserve, en signant le procès-verbal présenté par le Concessionnaire. Ce procès-verbal de remise doit comprendre une désignation et une délimitation précises de l'ouvrage remis.

- **Cas n°2** : remise avec réserves

Sous réserve que les défauts constatés ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa mise en service, la CCYN accepte la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties.

Lorsque la réception est assortie de réserves, le Concessionnaire est tenu de remédier aux imperfections et malfaçons correspondantes dans le délai fixé par la CCYN et l'aménageur. Au cas où ces travaux ne seraient pas réalisés dans le délai prescrit, la CCYN peut, après mise en demeure demeurée infructueuse, appliquer à l'égard du Concessionnaire les pénalités prévues à l'article 36.

La CCYN dispose d'un délai de 12 mois à compter de la remise de l'ouvrage pour notifier au Concessionnaire, l'existence de défauts de conformité et relevés postérieurement à ladite remise et se rapportant aux travaux constitutifs de réserves complémentaires, à l'exclusion de réserves résultant de l'utilisation de l'ouvrage. Le cas échéant, le Concessionnaire doit remédier à ces réserves complémentaires au même titre que les réserves émises lors de la remise.

- **Cas n°3** : refus de la CCYN

La CCYN refuse la remise si les défauts de l'ouvrage rendent celui-ci impropre à sa mise en service.

Lorsque la remise de l'ouvrage est refusée, le Concessionnaire doit remédier aux imperfections et malfaçons permettant la mise en service dans le délai fixé par la CCYN et l'aménageur. Au cas où ces travaux ne seraient pas réalisés dans le délai prescrit, la CCYN peut, après mise en demeure demeurée infructueuse, appliquer à l'égard du Concessionnaire les pénalités prévues à l'article 36.

- **Cas n°4** : remise tacite

A défaut pour la CCYN de s'être présentée à la date prévue pour la remise, une seconde demande de remise lui est adressée, moyennant un préavis de 15 jours. En cas de nouvelle absence de la CCYN, la remise tacite sera réputée intervenue à la date fixée dans la seconde convocation.

- **Cas n°5** : remise partielle

Une remise partielle n'est possible que pour des parties d'ouvrage pouvant fonctionner de manière autonome. Le cas échéant, le procès-verbal ne porte que sur les parties de l'ouvrage en faisant l'objet.

A cette occasion, les délais de réalisation des autres parties de l'ouvrage doivent être précisés.

Dans le cas où il apparaîtrait une défectuosité de l'autre partie de l'ouvrage affectant le bon fonctionnement de la partie initialement remise, cette défectuosité constatée par les deux parties constituerait une réserve de ladite partie au sens ci-dessus.

Pour l'application des dispositions de l'article L. 1615-11 du CGCT, la remise partielle de l'ouvrage doit être effectuée dans les mêmes conditions que la remise d'un ouvrage complet.

26.2.3. Transmission d'une fiche d'ouvrage

La fiche d'ouvrage désigne la pièce comptable qui justifie le montant à inscrire dans les comptes d'investissements de la CCYN et qui permet de bénéficier du FCTVA (fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée) prévu par l'article L.1615-11 du code général des collectivités territoriales.

Pour les ouvrages éligibles au FCTVA, le Concessionnaire est tenu de joindre dans le procès-verbal de remise de ces derniers, une ou des fiches d'ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'ouvrage dans la comptabilité section investissement de la CCYN, à savoir :

- La localisation et le descriptif technique de l'ouvrage remis,
- Le prix de revient HT et TTC de l'ouvrage incluant :
 - Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liées à ces acquisitions,
 - Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis ;
 - Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...) ;
 - Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives ;
- Le cas échéant, le montant HT et TTC de la participation de la CCYN affectée au financement du coût de la réalisation de l'ouvrage et montant de la TVA ayant grevé cette participation.

26.2.4. Effets de la remise des ouvrages

A compter de la remise, la CCYN et/ou les futurs gestionnaires d'ouvrages :

- exerce(nt) pleinement ses droits et obligations de gardien de l'ouvrage, en assure(nt) notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien sauf convention particulière avec le Concessionnaire ;
- a (ont) seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil. En particulier, il assume toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou la réparation des dommages subis par des tiers, à l'encontre des entrepreneurs, maîtres d'œuvres et, plus généralement, tout intervenant dans les opérations de conception, réalisation et contrôle des ouvrages, pour engager toute action tant sur le fondement de la responsabilité contractuelle, y compris la garantie de parfait achèvement, qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du code civil.
- est (sont) en droit de comptabiliser les ouvrages remis dans sa section d'investissement pour le montant TTC de la participation affectée aux ouvrages, au titre de la concession et pour lesquels elle est compétente.

La CCYN et/ou les futurs gestionnaires d'ouvrages sont responsables des ouvrages remis à l'égard des tiers.

Au demeurant, après la remise des ouvrages, le Concessionnaire poursuit les actions de reprise qu'il a engagé avant la remise des ouvrages, sous réserve que ces actions puissent être reprises et poursuivies par la CCYN en cas d'accord préalable entre les Parties.

Aussi, le Concessionnaire conserve, seul, qualité pour régler les litiges concernant l'exécution financière des contrats qu'il a conclus auprès de tout intervenant pour la réalisation des opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages.

26.2.5. Transfert de propriété

Sauf stipulations expresses en sens contraire, le transfert de propriété est régularisé par un acte authentique notarié.

Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la CCYN et/ou des futurs gestionnaires intéressés par la remise des ouvrages, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des ouvrages. Cet acte intervient à première demande de la partie la plus diligente et au plus tard dans les 12 mois de la remise des ouvrages, la CCYN s'engageant à soumettre le transfert de propriété à l'approbation de leur instance décisionnelle respective.

26.2.6. Transfert de servitudes publiques sur fonds privés

Les obligations résultant des servitudes publiques sur fonds privés sont transmises à la CCYN ou l'autorité publique compétente par procès-verbal de remise.

ARTICLE 27. ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages et équipements publics, leur entretien, leur maintien dans un état de propreté et l'entretien de l'ensemble des espaces compris dans le périmètre de l'opération d'aménagement pendant la durée d'exécution de la présente convention (y compris en phase chantier) incombent au Concessionnaire. Les dépenses correspondantes sont prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la remise des ouvrages et équipements publics, la CCYN assume pleinement ses obligations et attributs de propriété de ces ouvrages. La garde et l'entretien des ouvrages remis sont placés à sa charge exclusive. Par exception, le Concessionnaire pourrait être invité par la CCYN à assurer cet entretien pour le compte de cette dernière, dans le cadre d'une convention spécifique qui en fixe les modalités d'intervention.

PARTIE 2.3. : COMMERCIALISATION DES TERRAINS A CONSTRUIRE

ARTICLE 28. MODALITES DE CESSION, CONCESSIONS D'USAGE OU LOCATION DES TERRAINS

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis par le Concessionnaire font l'objet de cessions, concessions d'usage ou locations au profit soit de constructeurs, soit des collectivités publiques, soit des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, soit des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales intéressées, soit de toutes personnes morales ou personnes physiques, en vue de faciliter l'implantation d'entreprises sur le site.

28.1. Démarches de prospection et de sélection des entreprises

Le concessionnaire détermine, en accord avec la CCYN, la stratégie de commercialisation la plus appropriée, en tenant compte du contexte économique et des objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement.

Le concessionnaire s'engage à mener des démarches de prospection active en partenariat avec les services de la CCYN pour identifier des entreprises et porteurs de projets en adéquation avec la vocation du site. Le choix de la procédure et des critères de sélection seront définies en accord avec la CCYN.

Ces démarches pourront prendre la forme :

- d'appels à manifestation d'intérêt ;
- d'appels à projets ouverts à des groupements d'opérateurs immobiliers, investisseurs et/ou utilisateur ;
- d'actions de prospection non formalisées.

Le Concessionnaire soumet à la validation de la CCYN le choix des acquéreurs ou des preneurs à bail avant la signature des actes correspondants.

28.2 Commercialisation – Modalités de contractualisation avec les preneurs ou acquéreurs

a. Pour les lots à bâtir, le Concessionnaire privilégie la signature de baux de longue durée, sous la forme type de baux à construction dont les modalités sont précisées dans le Document programme figurant en **Annexe n°1**.

Le Concessionnaire privilégie la conclusion de baux à construction pour une durée d'environ 50 ans et moyennant le versement d'une redevance mixte : une somme capitalisée versée à la signature du bail à construction par acte authentique et un loyer échelonné sur la durée dudit bail.

Les baux à construction que le Concessionnaire conclura avec les preneurs concerneront uniquement les lots aménagés destinés à accueillir les constructions réalisées par les preneurs eux-mêmes.

Chaque contrat de bail à construction comportera une clause de substitution automatique au profit de la CCYN ou de toute personne qu'elle désignera, par l'effet de la subrogation fixée à l'Article 40 suivant, afin d'anticiper l'expiration de la présente concession d'aménagement, laquelle interviendra avant la fin de la durée d'exécution des baux (les baux ayant une durée d'exécution plus longue que celle de la présente convention).

Pendant toute la durée d'exécution de la présente convention, l'Aménageur assure la gestion des baux dont, principalement, la mission de recouvrement de la redevance.

b. Les cessions ne sont pas prioritaires mais pourront être étudiées au cas par cas avec la CCYN, étant précisé que l'objectif poursuivi par la CCYN est de conserver la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains du quartier d'affaires acquis.

Le Concessionnaire précise notamment les modalités privilégiées entre :

- La cession de terrains et/ou de droits à construire, incluant notamment la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et le contrat de promotion immobilière,
- Le portage immobilier, à travers des prises de participation dans des structures dédiées telles que des SCI.

c. En toute hypothèse, le Concessionnaire s'engage à justifier annuellement auprès de la CCYN des moyens mis en œuvre pour assurer la commercialisation, ainsi que le calendrier prévisionnel associé, en tenant compte du phasage opérationnel de l'aménagement.

Dans tous les cas, le concessionnaire s'engage à organiser des consultations d'opérateurs pour la vente ou la location des terrains, après validation de la CCYN. Il préparera et signera l'ensemble des actes juridiques nécessaires à la location, et l'implantation des entreprises, lorsque ces actes relèvent de sa compétence.

28.3 Actions de communication et de promotion du site

Le concessionnaire s'engage à mener, en accord avec la CCYN, des actions de communication et de promotion du projet, notamment par :

- La mise en œuvre de campagnes de communication ciblées ;
- La participation à des salons professionnels et événements dédiés ;
- La création et la gestion, si nécessaire, d'une structure d'accueil et de conseil destinée aux investisseurs et entreprises intéressées par une implantation sur le site.

ARTICLE 29. CAHIER DES CHARGES DE LOCATION OU DE CESSIION DES TERRAINS

Les cessions, les locations ou concessions d'usage des terrains du périmètre de l'opération font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher minimum et maximum dont la construction est autorisée sur l'emprise foncière concernée et, le cas échéant, la densité minimale de constructions sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges doit également définir :

- Les prescriptions imposées aux utilisateurs dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles, bâtis ou non bâtis, à aménager a été déclarée d'utilité publique. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles la cession ou la location est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges. Il doit en outre être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.411-1 du code de l'expropriation ;
- Les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments. Il doit être joint notamment les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), les prescriptions tendant à insérer la réalisation de l'opération d'aménagement dans la démarche de certification HQE Aménagement Durable telle que présentée à l'Article 24.2 ainsi que les prescriptions tendant à satisfaire les engagements pris par le Concessionnaire en matière de développement durable, préservation de l'environnement, préservation de la biodiversité et de sobriété et d'efficacité énergétique telle que présentée à l'Article 24.1 ;
- Le cas échéant, les règles imposées aux bénéficiaires des cessions, locations et concessions d'usages et leurs ayants-droits ou ayant-cause, à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

En concertation avec la CCYN et l'EPF Normandie en application des dispositions de l'article L.411-1 du code de l'expropriation, le Concessionnaire s'engage à réaliser un cahier des charges de cession des terrains acquis par l'EPF

Normandie après la publication de l'arrêté de la Déclaration d'Utilité Publique et s'y soumettre lui-même dans sa gestion des terrains et parcelles à construire ou réhabiliter.

Le Concessionnaire s'engage à réaliser ce cahier des charges de cession ou de location des terrains acquis, dans le cadre de la construction des lots à bâtir et l'annexer aux actes de cession ou de location à conclure auprès des acquéreurs, des locataires et leurs ayants droits ou ayants cause.

Ce cahier des charges définissant notamment :

- le nombre de mètres carrés de surface de plancher minimum et maximum autorisé sur chaque lot ;
- les prescriptions imposées aux constructeurs en vue de garantir l'utilité publique des cessions, conformément aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'État en application de l'article L. 411-1 du code de l'expropriation ;
- les droits et obligations du concessionnaire et des preneurs pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction ;
- les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, incluant les exigences en matière de performance environnementale, d'éco-construction, de mutualisation d'usages et d'énergies renouvelables.

Le cahier des charges de cession ou de location des terrains est établi par le Concessionnaire, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ce cahier des charges établi par le Concessionnaire, doit être approuvé par la CCYN lors de chaque cession, location ou concession d'usage de terrains.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 30. FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le montant total des recettes estimées s'élève à 25 896 282 € HT étant issues des produits de la vente des droits à construire, des produits des locations perçues pendant la durée de la concession d'aménagement, des produits de la cession des droits réels immobiliers en application des baux à construction à conclure, des subventions, de la cession des biens de reprise et de la participation financière du Concédant.

Le montant total des dépenses estimées s'élève à 23 028 111 € HT correspondant à :

- L'aménagement du site représentant une enveloppe financière prévisionnelle de 9 495 459 € HT,
- la réhabilitation d'une partie de la nef La Moutardière avec adjonction de la partie neuve représentant une enveloppe financière prévisionnelle de 5 843 535 € HT,
- En option, la réalisation et le portage de l'opération programme artisanal d'une enveloppe estimée 3 067 265 € HT
- En option, la réalisation et le portage de l'opération programme tertiaire d'une enveloppe estimée à 4 621 853 € HT

Le Concessionnaire assure le financement et la réalisation de l'opération d'aménagement sans transfert de risque économique au sens des articles R.300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues au bilan financier prévisionnel établi figurant en **Annexe n°5**.

Le Concessionnaire s'engage notamment à :

- Mener une gestion financière et comptable transparente de l'opération d'aménagement,
- Cadencer les investissements au regard des produits à percevoir afin de limiter le « stock »,
- Gérer l'opération d'aménagement de manière optimale, en limitant les financements au strict nécessaire,
- Assurer le financement des opérations d'aménagement et immobilières concédées. A cet effet, il pourra apporter des fonds propres, souscrire les emprunts nécessaires avec la garantie d'emprunt de la CCYN et/ou proposer une ligne de trésorerie cohérente et/ou demander des avances de trésorerie, prenant en compte un lissage annuel de la participation d'équilibre versée par la CCYN,
- Privilégier les financements limitant les frais financiers,
- Alerter le Concédant en cas de non-obtention des subventions identifiées et proposer des actions correctives,
- Produire sans délai sur demande du Concédant, tous les justificatifs nécessaires au suivi financier et à l'exercice de son droit de contrôle.

Les modalités prévisionnelles de financement approuvées de l'opération d'aménagement s'équilibrent en dépenses et en recettes. Il appartient au Concessionnaire d'assurer l'équilibre de l'opération d'aménagement, notamment par la perception des participations et subventions de la CCYN et des autres apports financiers tels que prévus dans les conditions précisées ci-après.

ARTICLE 31. PARTICIPATIONS DU CONCEDANT

31.1. Participation au coût de l'opération

31.1.1 Participation

Le Concédant apporte son soutien financier à la réalisation de l'opération d'aménagement par le versement d'une participation en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

Le montant total prévisionnel de la participation est fixé à **6 900 000 € pour la partie aménagement et 875 000 € pour la NEF.**

Concernant la partie aménagement, le concédant s'engage à verser une participation affectée aux équipements publics ainsi qu'une participation d'équilibre de l'opération. L'avancement de l'opération ne permet pas, à ce stade, de désigner définitivement les équipements publics qui pourraient faire l'objet d'une participation affectée. La répartition envisagée est 4 900 000 € de participation d'équilibre et 2 000 000 €HT de participation affectée aux équipements publics.

Lorsque le concédant aura déterminé les équipements publics de l'opération pour lesquels il souhaite verser une participation affectée et après avoir vérifié qu'il dispose effectivement des compétences en la matière, cela fera l'objet d'un avenant à la présente concession. Cet avenant précisera le ou les équipements publics concernés, leur coût, le montant de la participation dévolu à chaque équipement public et le gestionnaire de ces équipements publics.

Le Concédant s'engage à procéder au versement dans les 30 jours suivant réception de chaque demande de versement de la participation

31.1.2 Révision de l'apport financier du Concédant

Le montant global de la participation du Concédant, ainsi que le volume des versements annuels, pourront être révisés par avenant au présent traité, approuvé par délibération du Conseil communautaire de la CCYN, sur la base d'un rapport spécial établi par le Concessionnaire et en fonction du bilan actualisé.

La révision de l'apport financier du Concédant pourra également résulter de la nécessité de tenir compte des évolutions ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, notamment dans les hypothèses et conditions de modifications de la Concession d'aménagement, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieure aux Parties et imprévisible au jour de la signature du présent traité, dans sa survenance ou son ampleur

31.2. Avances de trésorerie

Si les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le Concessionnaire peut solliciter le versement par le Concédant d'une avance, éventuellement renouvelable.

Les demandes d'avance de trésorerie doivent faire l'objet de l'accord préalable du Concédant sur proposition du Concessionnaire. En cas de désaccord, le Concédant se réserve le droit de déterminer leur montant. Les modalités spécifiques des avances de trésorerie incluent leur montant exact. Le montant, la durée, les conditions financières et les échéanciers de versement et de remboursement des avances sont précisés par une convention particulière conclue entre le Concessionnaire et le Concédant et approuvée par l'organe délibérant de celui-ci.

L'avance de trésorerie prévisionnelle sollicitée auprès de la Collectivité à taux 0 est de 100 000 € /an. La totalité des avances (2 M D'€) sera remboursée au plus tard la dernière année de la concession.

ARTICLE 32. PARTICIPATION DE TIERS, SOUS FORMES DE SUBVENTIONS

Le Concessionnaire doit solliciter, en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, l'attribution de toute aide financière, directe ou indirecte, auprès de toute structure.

En particulier, le Concessionnaire peut bénéficier, dans les conditions définies au paragraphe III de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, des subventions d'autres personnes publiques, telles que l'Etat, des collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, en vue de financer les actions à mener dans le cadre de la présente convention.

Sous réserve de l'accord écrit et préalable du Concédant, le Concessionnaire est habilité à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations à réaliser dans le cadre de la présente convention. Le Concessionnaire informe sans délai le Concédant des démarches qu'il effectue à cet égard, en précisant les modalités d'attribution du financement visé et l'identité de l'organisme payeur. Le Concessionnaire constitue pour le compte du Concédant, le montage et le suivi du dossier de demande de financement.

ARTICLE 33. EMPRUNTS

Le Concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement de l'opération.

Le Concessionnaire peut souscrire tous les emprunts nécessaires au financement de l'Opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de l'Opération. Si nécessaire, le Concédant accordera sa garantie aux emprunts contractés par le Concessionnaire, conformément à la réglementation et au règlement et conditions d'octroi des garanties d'emprunts de la CCYN, à fixer par délibération.

ARTICLE 34. REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

34.1 Dispositions générales

Le Concessionnaire perçoit une rémunération pour l'exécution des missions qui lui incombent.

Elle est calculée selon les modalités suivantes :

- Pour la partie aménagement :
 - Une rémunération au pourcentage des dépenses HT des acquisitions au taux de 2%.
 - Une rémunération au pourcentage des dépenses HT (hors acquisitions et frais financiers) et des recettes HT perçues (hors participation de la Collectivité et cession des biens de reprise) au taux de 4%.
 - Une rémunération forfaitaire complémentaire est appliquée de telle sorte que la rémunération de la SHEMA ne peut être inférieure à 15 000 € /an
 - Une rémunération complémentaire pour clôture d'opération d'un montant de 20 000€ la dernière année de la concession sera appliquée
- Pour la partie bâtiment (NEF, ateliers et bureaux) :
 - Une rémunération à hauteur de 4% des dépenses d'investissement HT (hors acquisition)

Les rémunérations du Concessionnaire sont prévues dans le bilan financier prévisionnel figurant en **Annexe n°5**.

34.2 Prime de performance

En reconnaissance des efforts entrepris par le Concessionnaire dans l'hypothèse d'une bonne gestion financière de l'opération d'aménagement, tendant à réduire les coûts des travaux et aménagements nécessaires et, par voie de conséquence, baisser le montant de la participation financière de la CCYN, le Concessionnaire peut prétendre à l'allocation d'une prime de performance versée par la CCYN.

La prime de performance sera constatée à la fin de la concession d'aménagement et devra être fondée sur un boni net audité, après remboursement des avances de trésorerie éventuellement consenties, hors rachat des biens de reprise et apurement de l'ensemble des risques et sera calculée ainsi :

Si le résultat net audité en fin de concession est supérieur au boni prévisionnel de l'article 41-4 du présent traité, le surplus sera partagé à part égale entre le concédant et le concessionnaire.

Ex : si seule la tranche ferme est affermée et que le résultat en fin de concession s'établit à 1 500 000 €, la Collectivité percevra $1\,025\,357\,€ + ((1\,500\,000\,€ - 1\,025\,357) / 2)$ soit 1 262 679 €. L'aménageur percevra de son côté en tant que prime de performance $= (1\,500\,000\,€ - (1\,025\,357\,€ / 2))$ soit 237 322 €.

ARTICLE 35. COMPTABILITE – CONTROLE DU CONCEDANT

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à un contrôle comptable et financier de l'opération en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente convention.

De même, le Concessionnaire est tenu de remettre une fois par an, avant la date du 1er-juin de l'année n+1, un compte-rendu financier annuel comportant les éléments suivants :

- Le bilan financier prévisionnel actualisé faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, en mentionnant l'écart constaté (bilans à présenter en HT et en TTC) ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération ;
- Le plan de financement prévisionnel à court terme et à long terme actualisé ;
- Un tableau détaillé des acquisitions et cessions ou locations immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé, ainsi que la programmation des acquisitions et cessions ou locations immobilières à venir l'exercice suivant ;

Ce compte-rendu financier annuel s'accompagne de la communication des pièces complémentaires suivantes :

- Une note de conjoncture sur les conditions techniques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, faisant apparaître notamment :
 - un état détaillé d'avancement des travaux, constructions et aménagements réalisés,
 - une description des tâches et du planning d'exécution des missions confiées pendant l'exercice écoulé, à chacun des partenaires, maîtres d'œuvre et entrepreneurs sollicités par le Concessionnaire, ainsi que le prévisionnel des tâches à venir l'exercice suivant,

- les écarts constatés par rapport aux prévisions initiales, avec mention des difficultés rencontrées et des mesures correctives mises en place pour réduire les écarts constatés,
- les prévisions de l'année à venir ;
- Un rapport spécial sur les conditions de l'exercice du droit de préemption et d'expropriation ;
- Une description des mesures prises pour se conformer aux objectifs et engagements du Concessionnaire en matière de développement durable.

Sa communication exhaustive et actualisée se fera spontanément par le Concessionnaire sans que le Concédant n'ait besoin de la solliciter. Dans ces mêmes conditions, le Concessionnaire doit intégrer les modifications et compléments demandés le cas échéant par le Concédant, jusqu'à la validation dudit compte-rendu financier annuel.

Le CRACL est soumis à l'examen et l'approbation du conseil communautaire de la CCYN qui se prononce par un vote.

En cas de retard dans la communication d'un CRACL et/ou en cas de transmission d'un CRACL incomplet, il sera fait application par le Concédant, sans mise en demeure préalable, sur simple constat de sa part, d'une pénalité précisée à l'article 36 du présent traité jusqu'à la remise d'un CRACL régulier. Cette pénalité fera immédiatement l'objet d'un titre de recettes émis par le Concédant dans les conditions définies à l'article 36.

En toute hypothèse, le Concédant conserve le droit de demander la communication de tous justificatifs estimés utiles au suivi de l'opération d'aménagement, ainsi que de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant notamment se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 36. PENALITES

En présence d'un constat d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations issues de la présente convention par le Concessionnaire, le Concédant se réserve la faculté d'appliquer les pénalités suivantes, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai raisonnable imparti (à l'exception des pénalités prévues à l'article 35 et à l'article 37 qui s'appliquent sans délai) :

- 100 euros par jour de retard en cas de non-respect de tout ou partie du calendrier prévisionnel de l'opération pour une raison imputable directement aux agissements du Concessionnaire, telle que prévue à l'article 5.2 ;
- 5000 € en cas de non-obtention et/ou de non-maintien pendant toute la durée d'exécution du présent traité de la certification telle que prévue à l'article 24.1 si la non-obtention et ou le non-maintien résulte de son propre fait. Il s'agit d'un montant maximum.
- 100 € par jour de retard dans la remise des documents de synthèse et des engagements pris en matière de développement durable prévus à l'article 24.1
- 50€/heure en cas de non-réalisation des heures d'insertion prévues à l'article 25.
- 250 € par jour de retard dans la remise de documents dans les délais précisés dans le cadre du présent traité pour les documents précisés aux articles 7.2
- 100 euros par jour de retard dans la levée des réserves nécessaires à la remise des ouvrages telle que prévue au cas n°2 et n°3 de l'article 26.2.2, la pénalité courant jusqu'à la levée conforme des réserves ;

- 250 euros par jour de retard dans la communication du CRACL dans les conditions prévues à l'article 35 des présentes, la pénalité courant jusqu'à la communication d'un CRACL régulier ; Cette pénalité ne s'appliquera pas si le retard est dû à un délai de réponse de la part du concédant sur des dispositions à intégrer au CRACL
- 250 euros par jour de retard dans la communication du pré-bilan de clôture dans les conditions prévues à l'article 40 des présentes, la pénalité courant jusqu'à la communication d'un pré-bilan régulier ;
- 250 euros par jour de retard en cas de non-production des attestations d'assurance visées à l'article 12.

Les jours non-ouvrés sont décomptés du calcul des délais pour l'application de ces pénalités.

En cas d'application d'une ou plusieurs des pénalités susvisées, le Concédant fait émettre et communiquer le titre de recettes correspondant au Concessionnaire.

Les pénalités ne peuvent en aucun cas être imputées au bilan financier de l'opération et restent définitivement à la charge du Concessionnaire.

Le montant des pénalités est plafonné à 10% des honoraires de l'aménageur

Les stipulations qui précèdent s'appliquent sans préjudice de la faculté du Concédant de prononcer la résiliation de la présente convention pour faute du Concessionnaire dans les conditions prévues à l'article 38.2 des présentes, ainsi que d'engager la responsabilité contractuelle du Concessionnaire devant le juge administratif.

Le Concessionnaire supporte les dommages et intérêts qui pourraient être dus en réparation des préjudices subis par le Concédant, en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations pesant sur le Concessionnaire.

PARTIE 4 : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 37. EXPIRATION DE LA CONCESSION

La présente convention prend fin au terme de la durée d'exécution mentionnée à l'article 4, à moins qu'il n'y soit mis un terme de manière anticipée dans les conditions définies dans les articles suivants.

Dans un délai de six mois avant l'expiration normale ou à la date de prise d'effet d'une fin anticipée de la présente convention, le Concessionnaire est tenu de remettre un pré-bilan de clôture faisant apparaître les éléments suivants :

- Le bilan de la réalisation de l'opération d'aménagement, en précisant le degré d'achèvement des ouvrages, constructions et aménagement à la charge du Concessionnaire et, de façon générale, l'état d'exécution au regard des objectifs initialement fixés en termes de programmation de l'opération, de remise des ouvrages et de commercialisation des terrains aménagés, à partir de données qualitatives et quantitatives. Si des modifications de programme ont été approuvées en cours d'exécution, elles doivent être mentionnées ;
- L'inventaire des aménagements et équipements publics réalisés et remis à la CCYN et aux autres concessionnaires et gestionnaires futurs éventuels. Il est précisé pour chaque équipement, les 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'ouvrages, arrêtés et délibérations de classement des voiries, rétrocession des équipements publics aux gestionnaires futurs, régularisations foncières notamment ;
- Une description de l'état foncier : il est établi un inventaire précis de l'ensemble foncier de l'opération, avec un récapitulatif détaillé des acquisitions, puis des cessions, concessions d'usage ou locations réalisées, voire des lots viabilisés non encore commercialisés. Cette clôture foncière doit donner une parfaite lisibilité sur les mutations foncières opérées dans le cadre de l'opération ;
- Un état descriptif d'éventuels précontentieux, contentieux, ou autres dossiers au stade de règlement amiable, en cours ou susceptible d'intervenir ;
- Un bilan financier définitif de l'opération, dans une forme permettant la comparaison avec les documents prévisionnels remis initialement et en cours d'exécution. Ce bilan précise notamment :

En dépenses :

- L'ensemble des dépenses comptabilisées et payées,
- L'ensemble des dépenses restant à payer sur les engagements pris et non encore soldés,
- Une estimation des frais financiers et intérêts sur les financements externes restant à courir jusqu'à l'amortissement complet des financements mobilisés

En recettes :

- Le montant définitif de la participation financière du Concédant au coût de l'opération,
- Le montant définitif des aides et subventions allouées pour la réalisation de l'opération,
- Le montant définitif des redevances perçues en contrepartie des baux à construction,
- Le montant éventuel de la participation prévue à l'article 32 des présentes,
- Tout produit ou acompte encaissé

De manière plus générale, il appartient également au Concessionnaire de remettre une note de synthèse dressant le compte-rendu global de l'opération et ses modalités de réalisation.

Ces bilans sont approuvés par la CCYN préalablement au règlement final des comptes.

En cas de retard dans la communication de ces bilans opérationnels et/ou financiers, il sera fait application par le Concédant, sans mise en demeure préalable, sur simple constat de sa part, d'une pénalité dont le montant est précisé à l'article 36. Cette pénalité fera immédiatement l'objet d'un titre de recettes émis par le Concédant dans les conditions définies à l'article 36.

ARTICLE 38. FIN ANTICIPEE DE LA CONCESSION

38.1. Résiliation pour motif d'intérêt général

À tout moment, il peut être mis fin à la présente convention par une décision unilatérale de la CCYN approuvée par son conseil communautaire, dès lors qu'elle est justifiée par un motif d'intérêt général.

Dans cette hypothèse, la décision de résiliation est notifiée au Concessionnaire par courrier recommandé avec accusé de réception, laquelle précise la teneur des considérations d'intérêt général et moyennant le respect d'un préavis de six mois. La date de réception de la lettre de résiliation fait naître le délai de préavis.

La résiliation pour motif d'intérêt général ouvre droit à indemnisation au profit du Concessionnaire en réparation des préjudices subis du fait de la rupture anticipée de la présente convention.

Dans une démarche constructive, les Parties organiseront toutes discussions et rencontres utiles pour examiner le préjudice imputé au Concessionnaire et fixer les montants d'indemnisation sur la base des modalités suivantes.

Le Concessionnaire a droit à réparation des dépenses utiles qu'il a engagées, sous réserve de produire toutes justifications et pièces utiles à la fixation de l'indemnité. Celle-ci est égale à la différence entre, d'une part, l'intégralité des dépenses qu'il a régulièrement supportées pour la réalisation de l'opération à la date de prise d'effet de la résiliation et, d'autre part, les recettes qu'il a perçues telles que prévues aux articles 32 à 34 des présentes et calculées d'après le dernier bilan financier prévisionnel approuvé par la CCYN.

Le montant de l'indemnisation pour manque à gagner pourra être discuté entre les Parties, et pourrait prendre en compte notamment un pourcentage de la rémunération prévisionnelle dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la résiliation anticipée. Les Parties conviendront ensemble des modalités précises de calcul et du montant de cette indemnité, en fonction de la durée résiduelle du contrat et des investissements réalisés ou engagés par le Concessionnaire.

38.2. Résiliation pour faute du Concessionnaire

La présente convention peut être résiliée, par décision unilatérale de la CCYN.

La décision prend effet dès la notification de la décision de résiliation pour faute grave, sans préavis et sans mise en demeure préalable, dans les cas limitatifs suivants :

- En cas de cession non-autorisée de la présente convention en application de l'article 11 du présent traité ;
- En cas de fraude ou de malversation financière avérée de la part du Concessionnaire.

La décision prend effet après mise en demeure restée sans réponse du Concessionnaire dans un délai imparti :

- En cas d'inobservations graves ou répétées des clauses de la présente convention ou de ses annexes, telles que notamment, à titre non-exclusif :
 - o En cas d'absence, insuffisance ou retard prolongé dans la production des CRACL,
 - o En cas de retard dans l'application du calendrier prévisionnel qui est supérieur à six mois, n'étant pas justifié par un évènement de force majeure ou une cause légitime de retard,
- Dans tous les cas où par incapacité, négligence ou mauvaise foi, le Concessionnaire compromet la réalisation de l'opération d'aménagement et, de manière générale, l'intérêt général.

Dans ce dernier cas, la décision de résiliation pour faute est notifiée par un courrier recommandé avec accusé de réception, avec mise en demeure de remédier aux manquements constatés dans un délai imparti. La décision de résiliation pour faute prend effet à la date qu'elle indique.

En toute hypothèse, la résiliation pour faute n'ouvre pas droit à indemnisation du Concessionnaire.

Les préjudices que peuvent causer les manquements du Concessionnaire ou sa mauvaise exécution de la présente convention engagent sa responsabilité à l'égard du Concédant, lequel est fondé à en demander réparation et vice versa.

Par ailleurs, la résiliation pour faute grave du Concessionnaire s'applique sans préjudice de la faculté du Concédant d'engager une action en responsabilité devant le juge administratif.

Toutes les fautes commises par le Concessionnaire dans l'accomplissement de ses missions et qui causent un préjudice à un tiers engagent la seule responsabilité du Concessionnaire, lequel en supporte toutes les conséquences éventuelles, même celles nées après la date d'expiration de la convention.

38.3. Résiliation pour force majeure

En cas de survenance d'un évènement de force majeure qui rendrait impossible pendant une période supérieure à six mois l'exécution d'une partie substantielle des missions et obligations du Concessionnaire au titre de la présente convention, il peut être prononcé la résiliation de la convention pour force majeure, sous réserve de la production par le Concessionnaire de la production de toutes justifications ou pièces démontrant l'impossibilité d'exécution.

La décision de résiliation est prononcée par le Concédant, à son initiative ou à la demande du Concessionnaire. Elle est notifiée au Concessionnaire par courrier recommandé avec accusé de réception, avec effet dès sa réception.

Le cas échéant, il est établi un protocole de résiliation amiable précisant les modalités de la résiliation, la teneur des conséquences juridiques et financières et le montant de l'indemnisation négociées entre les Parties.

ARTICLE 39. MODALITES PARTICULIERES EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Le Concédant est informé de toute procédure collective dont le Concessionnaire viendrait à faire l'objet en cours d'exécution de la présente convention.

Dans l'hypothèse où le Concessionnaire ferait l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, le Concédant adresse à l'administrateur judiciaire désigné une mise en demeure l'invitant à lui indiquer s'il entend exiger la poursuite d'exécution de la présente convention.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la présente convention ne peut être résiliée, conformément à l'article L.622-13 du code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur judiciaire, par laquelle il est renoncé à la poursuite de son exécution.

En cas de liquidation judiciaire, dans l'hypothèse où le Concessionnaire a été autorisé à maintenir son activité, le Concédant adresse au liquidateur ou à l'administrateur judiciaire le cas échéant, une mise en demeure l'invitant à indiquer s'il entend exiger la poursuite d'exécution de la présente convention.

La pérennité des relations contractuelles établies entre les Parties est subordonnée à la décision de poursuivre l'exécution de la présente convention qui sera adoptée.

A défaut, la résiliation de la présente convention peut intervenir de plein droit, sans indemnité.

ARTICLE 40. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE LA FIN DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, normale ou anticipée, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé dans les droits et obligations du Concessionnaire selon les modalités définies ci-après :

- 1) Les équipements et ouvrages publics qui n'auraient pas été préalablement remis au Concédant ou aux gestionnaires éventuels, sont, dès l'expiration de la concession, remis dans leur état d'avancement au Concédant. Il fait alors son affaire de la poursuite de la réalisation des ouvrages concernés ;
- 2) Le Concédant devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore loués ou commercialisés, 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 notarié constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'une indemnité correspondante au prix résultant du(des) dernier(s) bilan(s) prévisionnel(s) approuvé(s). 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. En toute hypothèse, ne sont pas inclus dans le champ de calcul de l'indemnité due par le Concédant, les biens qui, au jour de la réception par le Concessionnaire de la notification de la résiliation, auront été revendus par le Concessionnaire ni ceux faisant l'objet d'une promesse de vente.

Les Parties peuvent toutefois décider d'un commun accord que tout ou partie des biens destinés à être cédés aux tiers ou impropres à la commercialisation seront conservés par le Concessionnaire.

- 3) Le Concédant reprend la totalité des engagements pris par le Concessionnaire dans le cadre de la présente convention, pour l'exécution de ses missions, à l'exclusion des contrats de travail, et conformément aux conditions indiquées dans l'article 22.3 du présent contrat.

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

Dans l'hypothèse de contrats passés pour l'exécution de la présente convention et n'ayant pas pris fin à la date d'expiration de celle-ci, à l'exclusion des contrats de travail, le Concessionnaire fait son affaire d'obliger les tiers avec lesquels il a contracté de poursuivre leurs relations contractuelles avec le Concédant pour les besoins de l'opération d'aménagement. A cet effet, le Concessionnaire s'engage à porter auxdits contrats, une clause appropriée prévoyant la subrogation du Concédant dans ses droits et obligations au-delà de l'échéance de la présente convention.

Le Concédant est seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

- 4) Sur demande expresse du Concédant et pour une durée limitée, et en application de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la Concession, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.
- 5) Le Concédant peut se substituer au Concessionnaire, sur simple décision de son représentant légal, dans le cadre des contentieux en demande introduits ou à introduire auprès des juridictions compétentes (actions en garantie décennale, etc.).

En revanche, sauf décision contraire du représentant légal du Concédant, le Concessionnaire assure l'accompagnement y compris après l'expiration de la concession, des contentieux, en cours, intentés en défense et se rattachant aux conditions d'exécution de la concession par le Concessionnaire.

ARTICLE 41. CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA FIN DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, normale ou anticipée, il est procédé aux opérations et règlements suivants pour clôturer l'opération d'aménagement.

41.1. Opérations de liquidation

Le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation nécessaires : transfert des contrats et des biens devant être repris par le Concédant, transfert de l'actif et du passif, rédaction de l'arrêté des comptes.

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

Par exception, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation des biens du Concessionnaire, les opérations de liquidation sont assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire, en cas de liquidation amiable, sous le contrôle ou par son liquidateur.

41.2. Règlement final des comptes de l'opération d'aménagement

Le Concessionnaire établit 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.

Le solde d'exploitation de l'opération fait apparaître les éléments suivants :

En plus :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant les aides, participations des constructeurs, participations financières publiques, subventions telles que fixées au contrat avant la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la CCYN 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, incluant notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le Concédant des sommes qu'il s'est engagé à verser et les imputations du Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA non déductible, dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération, étant convenu que le montant de la TVA devenue non déductible ou régularisée à la suite d'une procédure de vérification de comptabilité du Concessionnaire reste à sa charge et ne donne lieu à aucune participation, avance ou prise en charge complémentaire du concédant au-delà de la participation contractuellement arrêtée.

Ainsi, la détermination du résultat final de l'opération s'entend de l'ensemble des produits - l'ensemble des charges que celles-ci ouvrent droit ou non à récupération de TVA, en aucun cas la collectivité n'aura à reverser de la TVA à l'aménageur.

Le solde de financement de l'opération fait apparaître les éléments suivants :

En ressources :

Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;

En emplois :

Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts.

Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit au Concédant le remboursement du montant du capital non amorti des emprunts repris par le Concédant.

Cet arrêté fait apparaître le résultat financier final de l'opération d'aménagement.

Toutes sommes liées à la réalisation de l'opération du Concessionnaire dont celui-ci pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, sont inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas des pénalités visées à l'article 36.

41.3. Modalités de règlement

L'ensemble des sommes, pénalités et indemnités dues doit être intégralement versés par le Concessionnaire au Concédant ou par le Concédant au Concessionnaire, dans un délai maximal de trois mois suivant la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais et intérêts financiers courent jusqu'au complet règlement.

41.4. Sort du solde de liquidation

Le solde positif, une fois ces éléments remboursés, constitue le boni de l'Opération, et sera versé en totalité au Concédant. Ce boni est estimé à la date de conclusion du traité à :

- 1 025 357 € pour la seule tranche ferme
- 682 338 € complémentaires si la tranche optionnelle n°1 est affermie
- 1 160 475 € complémentaires si la tranche optionnelle n°2 est affermie

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 41.2 est négatif, le Concédant s'engage à verser au Concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

41.5. Quitus de gestion

Une fois le règlement financier de l'ensemble des sommes ci-dessus exposées intervenu, le Concédant peut donner quitus de sa gestion au Concessionnaire.

Ce 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.

PARTIE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 42. PROPRIETE INTELLECTUELLE – CONFIDENTIALITE

La propriété intellectuelle des résultats désignent tous les éléments postérieurs à la notification de la présente convention, quels qu'en soient la forme, la nature et le support, qui résultent de l'exécution des prestations objet de la concession, à savoir notamment les études, les plans, les fichiers, les bases de données, les noms des 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 accepte de céder, à titre exclusif, l'intégralité des droits ou titres de toute natures afférents aux résultats au Concédant, lui permettant d'exploiter librement, y compris à des fins commerciales, pour toutes destinations dès lors qu'elle est en lien direct avec l'opération d'aménagement.

La cession de l'intégralité des droits ne donne lieu à aucune rémunération.

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

En outre, chaque Partie s'engage à ne pas communiquer à des tiers, les documents désignés explicitement comme confidentiels qui pourraient lui être confiés en cours d'exécution de la présente convention par l'autre Partie.

ARTICLE 43. ELECTION DE DOMICILE

Pour la présente convention, les Parties font élection de domicile à leur siège social tel que précisé en préambule.

ARTICLE 44. DOMICILIATION BANCAIRE

Dans un délai de six mois à compter de la notification de la présente convention, le Concessionnaire s'engage à communiquer ses coordonnées bancaires au Concédant. Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application de la présente convention, seront versées sur ce compte.

Les sommes à régler par le Concessionnaire au Concédant seront versées au comptable du Trésor.

ARTICLE 45. PREVENTION ET REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les Parties s'efforcent de régler à l'amiable, leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention.

En cas de différend persistant, c'est-à-dire non résolu dans un délai de six mois après la notification par l'une des Parties de l'existence d'un différend, les Parties désigneront d'un commun accord un expert indépendant qui sera d'émettre un avis sur le différend et ses modalités de résolution amiable. A défaut d'accord sur la désignation de cet expert, ce dernier est désigné par la juridiction territorialement compétente à la requête de la partie la plus diligente.

Il est précisé que la saisine de l'expert indépendant ne saurait, en tout état de cause, avoir pour effet de délier les Parties et, notamment, le Concessionnaire, de ses obligations au titre de l'exécution de la présente convention.

A défaut de résolution amiable entre les Parties à l'issue de cette procédure ou, à défaut d'avis émis par l'expert dans les délais qui lui sont impartis, tout différend, quelle qu'en soit sa nature sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, est porté par la Partie la plus diligente devant le tribunal administratif compétent.

ARTICLE 46. JURIDICTION COMPETENTE

Tout litige éventuel entre le Concédant et le Concessionnaire au titre de l'interprétation ou l'exécution de la présente convention relève de la compétence du Tribunal administratif de Rouen.

Adresse : 53 Avenue Gustave Flaubert - 76000 ROUEN

Téléphone : 02 35 58 35 00

Courriel : greffe.ta-rouen@juradm.fr

ARTICLE 47. ANNEXES

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

Annexe n°1 : Document Programme d'aménagement et ses annexes rappelées ci-dessous :

- Annexe 1 : Etude d'urbanisme et de requalification du quartier gare
- Annexe 2 : Etude de marché et de programmation
- Annexe 3 : Etudes pollutions et structure EPFN
- Annexe 4 : Plans bâtiment et notamment bâtiment principal et relevé topographique du site
- Annexe 5 : Bilan de la concertation préalable
- Annexe 6 : Demande cas par cas et décision de dispense d'étude d'impact
- Annexe 7 : Délibération périmètre sursis à statuer
- Annexe 8 : Délibération DUP
- Annexe 9 : Délibération et Convention EPFN global
- Annexe 10 : Délibération CCI-BAC + plan découpage
- Annexe 11 : Modification du PLUi
- Annexe 12 : Inventaire des zones d'activités
- Annexe 13 : Modèle de clause de substitution de plein droit du concédant en qualité de bailleur au terme de la concession d'aménagement

Annexe n°2 : Périmètre de l'opération d'aménagement

Annexe n°3 : Calendrier prévisionnel de l'opération

Annexe n°4 : Mémoire technique

Annexe n°5 : Bilans financiers :

- Annexe 51 : Bilan statique (TF)
- Annexe 52 : Bilan statique (TF + T01)
- Annexe 5.3 : Bilan statique (TF + T02)
- Annexe 5.4 : Bilan statique (TF + T01 +T02)

- Annexe 5.5 : Bilan global dynamique (T0 + T01 + T02)

Annexe n°6 : Grille de gestion des risques

Annexe n°7 : Modèle de procès-verbal de remise des ouvrages

Annexe n°8 : Modèle de CRACL

Annexe 9 : Rémunération du concessionnaire

Fait à Yvetot, le ...

En deux exemplaires originaux.

Pour le Concédant : [signature]	Pour le Concessionnaire : [signature]
---	---

Transmis en préfecture le ...

Reçu de la notification par le Concessionnaire, le ...