

Annexe au projet de délibération 2016 DU 192-5

## **CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **ZAC SAINT-VINCENT DE PAUL**

**(14<sup>ème</sup> arrondissement)**

Transmis au représentant de l'Etat le [...]

Notifié par la Ville de Paris à la SPLA Paris Batignolles Aménagement le [...]



## **PREAMBULE**

Le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement, 74-82, avenue Denfert Rochereau, 51-53 rue Boissonade, libéré depuis février 2012 de ses activités hospitalières dans le cadre du redéploiement opéré par l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris représente une opportunité unique de développer une opération exemplaire d'aménagement urbain.

Une première étude de faisabilité en vue d'une évolution du PLU confiée à l'atelier X. LAUZERAL, désigné en septembre 2010, a notamment permis d'engager des discussions avec l'AP-HP, propriétaire du site, à partir d'études de capacités concrètes sur les programmes envisagés, d'échanger avec le Service Territorial d'Architecture de Paris (STAP), compétent en matière de protection patrimoniale au titre du site inscrit de Paris, puis de finaliser le programme de référence et les orientations d'aménagement préalablement à la vente du site par l'AP-HP à l'EPPFIF, définitivement intervenue en mars 2016.

En séance des 17, 18 et 19 novembre 2014 (2014 DU 1113-1) le Conseil de Paris a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à l'aménagement de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul. Un premier cycle de concertation s'est déroulé de décembre 2014 à avril 2015 sur la base de l'étude de faisabilité X. Lauzeral.

Avec la désignation en juillet 2015 (délibération 2014 DU 1113-2) d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine emmenée par l'agence Anyoji Beltrando, le projet est entré dans une nouvelle phase d'élaboration et de concertation. Ce second cycle de concertation s'est déroulé de décembre 2015 à juin 2016.

En séance des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (2016 DU 132) le Conseil de Paris a approuvé le bilan de la concertation préalable et les modalités de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact environnemental en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (14<sup>ème</sup>). Au cours de cette même séance, le Conseil de Paris, a approuvé la modification générale du PLU (2016 DU 1), préalable nécessaire à la reconversion de ce site hospitalier en quartier urbain mixte.

La mise à disposition en mairie du 14<sup>ème</sup> de l'étude d'impact environnemental en vue de la création de la ZAC s'est déroulée du 15 septembre 2016 au 14 octobre 2016.

Par délibérations des 12, 13 et 14 décembre 2016 (2016 DU 192) le conseil de Paris a approuvé le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact environnemental de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul, le dossier de création de la ZAC, le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics.

Ceci étant exposé, les parties conviennent ce qui suit :

# TITRE I

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION

En application des textes en vigueur et notamment des articles L.300-1, L.300-4, L. 300-5 et L.327-1 du code de l'urbanisme, la Ville de Paris concède à la SPLA PARIS BATIGNOLLES AMENAGEMENT, qui l'accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC Saint-Vincent de Paul », créée par délibération n°2016 DU 192-2 du Conseil de Paris en séance des 12, 13 et 14 décembre 2016.

L'acte de création de la ZAC de Saint-Vincent de Paul et son dossier de création définissent notamment le principe, le périmètre et le programme prévisionnel des constructions de cette opération d'aménagement.

Conformément au dossier de réalisation approuvé par le Conseil de Paris en date des 12, 13 et 14 décembre 2016, cette ZAC doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions **d'environ 60 875 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)** qui se répartissent de la manière suivante :

- **environ 43 140 m<sup>2</sup> de logement,**
- **environ 6 000 m<sup>2</sup> pour un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC),**
- **environ 5 390 m<sup>2</sup> d'équipements publics qui se décomposent de la manière suivante :**
  - **un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire d'environ 5 030 m<sup>2</sup>,**
  - **un local de nettoyage de la DPE d'environ 360 m<sup>2</sup>,**
- **environ 6 345 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces**

Le programme des équipements publics, approuvé par l'Assemblée délibérante lors de la même séance, figurant en annexe de la présente concession, précise les équipements à réaliser dans la zone.

## ARTICLE 2 : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de l'opération, le Concessionnaire prendra en charge, en qualité de maître d'ouvrage, les tâches suivantes :

### 2.1. Missions générales

- a) Acquisition de la propriété, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et nécessaires à sa réalisation.
- b) Gestion, gardiennage et mise en sécurité des biens acquis y compris pendant la période intercalaire c'est-à-dire avant le démarrage des travaux de démolition ou de réhabilitation.
- c) Suivi et coordination des études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération et notamment :
  - les études en matière de dépollution des sols,
  - les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
  - toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
  - les études de maîtrise d'œuvre urbaine réalisées par le groupement constitué de :
    - la SARL ANYOJI-BELTRANDO, Mandataire
    - La SARL TER
    - La SARL ALPHAVILLE
    - La SARL EVP INGENIERIE
    - La SARL ALTO STEP
    - La SAS MDETC

A cet égard, le concessionnaire accepte la cession du contrat de ce groupement à son profit.

- d) Démolition des ouvrages et bâtiments existants s'avérant nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, et en particulier :
  - Bâtiment Petit
  - Bâtiment CED
  - Bâtiment Lingerie
  - Bâtiment Chaufferie
  - Bâtiment Colombani
  - Bâtiment Jalaguier
  - Bâtiment Rapine
  - Bâtiment Pasteur
  - Bâtiment Lepage

- e) Travaux de dépollution et d'aménagement des sols et réalisation de tous les autres travaux ou ouvrages concourant à la réalisation de l'opération globale d'aménagement.
- f) **Au titre du présent contrat et conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme et au programme des équipements publics de la ZAC, l'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics suivants :**

### **1. Équipements d'infrastructure :**

- Aménagement des espaces publics de voirie pour environ 8 408 m<sup>2</sup> comme figurés au plan annexé au programme des équipements publics de la ZAC ;
- Aménagement des espaces verts publics pour environ 4 752 m<sup>2</sup> comme figurés au plan annexé au programme des équipements publics de la ZAC ;
- Création des réseaux eaux usées et pluviales associés aux espaces publics de voirie aménagés ;
- Création du réseau d'eau potable associé aux espaces publics de voirie aménagés ;
- Création d'un réseau d'éclairage public lié à la voirie ;

Le réseau d'eau potable devra être réalisé conformément aux prescriptions techniques d'Eau de Paris. Le guide réalisé par Eau de Paris à cet effet sera transmis par le Concédant à l'aménageur.

Les ouvrages d'assainissement seront à réaliser selon les préconisations de la Section d'Assainissement de Paris (SAP).

Par ailleurs, l'aménageur devra réaliser les travaux permettant l'installation des équipements des opérateurs de distribution d'électricité, d'énergies et de télécommunications conformément aux dispositions des contrats de concession concernés et aux autres contrats à conclure entre l'aménageur et ces opérateurs.

À cet égard, en raison de la volonté affichée d'inscrire l'opération d'aménagement dans des démarches nationales de labellisation éco-quartier ainsi que dans une démarche visant à limiter au maximum son empreinte carbone et de développer au maximum les énergies renouvelables, l'aménageur devra étudier et proposer les diverses solutions énergétiques, éventuellement combinées, permettant de répondre au mieux à cet objectif. Ses missions particulières en matière de développement durable sont développées à l'article 2.2.

### **2. Équipements de superstructure :**

L'aménageur réalisera pour le compte de la Ville de Paris les équipements publics de superstructure suivant : un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire d'environ 5 030 m<sup>2</sup> SDP.

- g) Commercialisation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis par leur cession, concession ou location à leurs divers utilisateurs dans les conditions prévues à l'article 23 ci-après, organisation de toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparation et signature de tous les actes nécessaires.
- h) Étudier la création de places de stationnement.
- i) Réalisation de l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés.
- j) Assurer les tâches de communication, de concertation, d'accueil des usagers et des habitants, et d'animation du secteur liées à la conduite de l'opération d'aménagement, conformément à l'article 2.5 ci-après.
- k) Participer à toute réunion plénière susceptible d'être décidée par la Ville pour le bon suivi de l'opération Saint-Vincent de Paul.
- l) Faire toute démarche pour obtenir les autorisations administratives, notamment d'urbanisme, nécessaires à l'exécution de ses missions. En Particulier, il devra analyser si la mise en œuvre des procédures suivantes s'impose dans les domaines suivants et le cas échéant les mettre en œuvre :
- Police de l'eau (Article L. 214-3 et suivants du code de l'environnement) ;
  - Archéologie préventive ;
  - « Espèces protégées » (Article L. 411-1 et suivants du code de l'environnement);
  - Patrimoine architectural ;
  - Sites ;
- m) Assurer la continuité et la qualité paysagère du projet en veillant particulièrement aux interfaces entre les espaces privés et les espaces publics
- n) En outre, l'aménageur aura les tâches suivantes :
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
  - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

## **2.2. Missions particulières en matière de développement durable**

En lien avec la Ville de Paris, l'aménageur définira les orientations stratégiques pour la réalisation d'un quartier pilote en matière de développement durable, à l'heure où la transition énergétique, la révolution numérique et la ville intelligente ne sont plus seulement des objectifs mais de véritables leviers d'un aménagement durable.

Dans le respect des documents cadre de la Ville de Paris ( Plan Local d'Urbanisme, Plan Climat Energie de Paris, Plan Biodiversité, Plan Bruit, ...) et s'inscrivant dans une démarche visant à limiter au maximum l'empreinte carbone du futur quartier, l'aménageur s'engage à mener les études pour définir les conditions de réalisation et d'évaluation d'un quartier bas carbone.

- Promouvoir un aménagement sobre, efficient dans son fonctionnement, intelligent dans sa gestion des ressources
- Viser un très haut niveau de sobriété et de performance énergétique pour tous les usages du bâtiment
- Limiter l'empreinte carbone des bâtiments tout au long de leur cycle de vie (label BBCA)
- Développer les énergies renouvelables
- Optimiser et interconnecter les systèmes énergétiques (bâtiments, usagers, réseaux)
- Promouvoir de nouvelles mobilités (mobilité partagée, bornes recharge)
- Favoriser le recyclage/réemploi
- Promouvoir la gestion et valorisation des déchets
- Favoriser les continuités écologiques à l'échelle du quartier pour renforcer la biodiversité (% de surface pleine terre, végétalisation).

En amont de la mise en œuvre du projet d'aménagement, l'aménageur lancera une consultation sur l'opportunité, la faisabilité technique, économique et juridique du développement d'un « smart grid local ».

Cette consultation portant sur les « réseaux intelligents » visera à désigner un groupement qui proposera un cadre et une gouvernance pour l'atteinte des objectifs de performance énergétique et environnementaux, afin de tendre vers un quartier zéro carbone dans une approche d'économie circulaire.

La consultation abordera les réseaux énergétiques, les objectifs de performance des futurs bâtiments et des réhabilitations, la production de renouvelable et la mutualisation énergétique, mais aussi les interactions avec les systèmes de gestion de l'eau et de l'assainissement (eau potable, eau non potable, eaux pluviales, eaux grises et eaux usées), des déchets (en particulier des biodéchets), de la mobilité et de la logistique. La consultation prendra également en compte la possibilité de mutualisation avec les immeubles et îlots voisins, la mobilisation des futurs usagers. Elle devra enfin proposer un modèle économique et un cadre de gouvernance qui assure l'exploitation, la maintenance et l'animation nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés sur la longue durée. L'aménageur pourra s'appuyer sur les préconisations du guide « smart grid ready » réalisé pour le quartier Clichy Batignolles.

Développer un quartier bas carbone conformément à l'ambition de la Ville « zéro Carbone, zéro Déchets » qui répond aux enjeux de la ville intelligente et durable et mobilise un champ large de compétences. Aussi, l'aménageur cherchera à promouvoir des actions innovantes en matière de réhabilitation, éco-construction, valorisation des déchets, réemploi et recyclage, production et distribution d'énergie (verte, renouvelables). Pour ce faire, l'aménageur pourra en accord avec la Ville répondre à des appels à projets, manifestations d'intérêt pour la recherche de financements et soutien à l'innovation, et le développement de nouveaux partenariats.

Pour mener cette démarche, l'aménageur pourra s'adjoindre les compétences de prestataires assistants à maîtrise d'ouvrage.

En concertation avec la Ville, l'aménageur établira un document stratégique à l'échelle du projet urbain, qu'il déclinera pour la conception-réalisation-exploitation des espaces publics et des programmes immobiliers sous la forme de programmes, cahiers des charges, cahiers de prescriptions, qui seront annexés aux Cahiers des Charges de Cession de Terrain.

Guidée par les principaux enjeux de l'économie circulaire pour promouvoir un aménagement sobre et responsable, la conception d'ensemble du futur éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul propose de :

- Limiter les démolitions et favoriser la reconversion des bâtiments (environ 60% des surfaces bâties existantes conservées)
- Réutiliser les sous-sols pour créer des locaux éclairés par les cours anglaises ou pour développer des projets énergétiques
- Conserver la trame viaire existante et son nivellement pour limiter les remblais
- Réutiliser temporairement le site inoccupé avant le démarrage des travaux pour des associations à caractère social et culturel
- Encourager l'innovation en accueillant sur ce quartier des expérimentations à la fois sociales et environnementales.

Dans le cadre de sa mission, l'aménageur cherchera à poursuivre la démarche déjà initiée sur le site en élaborant un phasage de mise en œuvre du projet permettant de maintenir pour partie les occupations dans l'attente du démarrage des travaux.

Dans le prolongement des réflexions menées actuellement par la Ville de Paris sur le développement de l'économie circulaire, le concessionnaire recherchera dès que possible des solutions pour :

- favoriser l'exploitation des énergies de récupération et des énergies grises ;
- valoriser les bio-déchets;
- concevoir des chantiers urbains selon les principes de l'économie circulaire en développant notamment les pratiques de réemploi des matériaux, en particulier dans les chantiers de bâtiments et d'espaces publics (espaces verts et voiries)

Afin de l'accompagner dans ces missions, l'aménageur intégrera ces éléments dans les services d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécifique pour le développement durable.

## **2.3. Mission particulière en matière de gestion des eaux pluviales**

L'aménageur, en partenariat étroit avec les services compétents de la Direction de la Propreté et de l'Eau, mettra en œuvre les principes du zonage pluvial qui vise à limiter l'eau de pluie évacuée par les égouts.

Pour les travaux sur lesquels il exerce la maîtrise d'ouvrage, l'aménageur se rapprochera des services compétents de la DPE afin de déterminer conjointement les objectifs à atteindre et les moyens techniques d'y parvenir.

Pour les travaux sur lesquels il n'exerce pas la maîtrise d'ouvrage, l'aménageur devra se rapprocher des services compétents de la DPE afin de déterminer conjointement les obligations qui seront fixées au maître d'ouvrage concernés ainsi que les modalités d'association de la DPE sur les projets tiers (rédaction des cahiers des charges, avis sur les pré-PC, etc.).

## **2.4. Mission particulière en matière de mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, et compensatoires des effets négatifs du projet sur l'environnement et de suivi des effets du projet sur l'environnement**

Dans le prolongement de l'étude d'impact intégrée au dossier de création de la ZAC, l'article R.122-14 du code de l'environnement impose que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs du projet fassent l'objet d'un suivi et que, plus globalement, soit mis en place un suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Par conséquent, l'aménageur sera chargé de la mise en œuvre de ces mesures conformément au tableau annexé au présent traité. Lorsque celui-ci sera maître d'ouvrage des travaux, il devra imposer les mesures prévues aux entreprises qu'il a missionnées ; lorsque celui-ci ne sera pas maître d'ouvrage, il devra imposer ces mêmes mesures par le biais des actes de ventes, des cahiers des charges de cession de terrains ou tout autre document contractuel.

Il aura également la charge du suivi de l'exécution de ces mesures ainsi que du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine en réalisant des bilans et des constats conformément aux modalités contenues dans le tableau annexé au présent traité.

Tous les deux ans, un bilan de mise en œuvre et de suivi sera rédigé par l'aménageur. Le premier bilan sera transmis à la Ville de Paris au cours du premier semestre 2019. Les bilans suivants seront transmis au cours du premier semestre de l'année suivant deux années civiles complètes.

## **2.5. Mission particulière de concertation et de communication**

Le concessionnaire prendra en charge les actions d'information, de communication sur le projet et pilotera en lien avec la Ville de Paris les processus de concertation. S'agissant d'un quartier durable pilote tant sur le plan environnemental qu'en termes d'usages et de méthodologie (occupation temporaire et gestion intercalaire, statut des espaces communs, espaces partagés, implication amont de la maîtrise d'usage, co-conception, co-construction...), la concertation et la communication seront nécessairement étroitement corrélées au processus de conception réalisation de l'opération Saint-Vincent-de-Paul.

Les actions entreprises devront accompagner les différentes étapes (concertation, commercialisation, conception, réalisation), avec une attention particulière à la question de la communication de chantiers en site occupé s'il y a lieu.

Le concessionnaire organisera les consultations pour s'adjoindre les prestataires nécessaires à la mise en œuvre de la concertation et de la communication. La Ville de Paris sera consultée pour avis. Elle sera également associée à l'élaboration des stratégies de communication et de concertation. Un reporting annuel des actions de communication et de concertation pourra être demandé par la Ville de Paris, il devra être à la fois récapitulatif, analytique et évaluatif.

Le Comité d'Organisation de la Concertation (COC) se réunira sur proposition de l'aménageur après avis de la Mairie d'arrondissement, autant que nécessaire et au minimum avant chaque grande étape de l'opération.

### **Communication**

Il conviendra de rechercher une forme de communication cohérente avec l'identité héritée de l'occupation temporaire du site, les objectifs de sobriété et de valorisation de l'environnement qui marquent le projet, et les démarches expérimentées sur le site.

#### Communication grand public

Public : occupants actuels et futurs du site, riverains, métropolitains, usagers futurs de par leur domicile, leur profession ou leurs loisirs

Objectif : informer, sensibiliser, mobiliser, favoriser la participation et l'adhésion au projet, accompagner les chantiers, contribuer à faire de ce site un lieu de destination, valoriser l'exemplarité du projet, accompagner l'installation des habitants et leur implication dans le fonctionnement du quartier.

La communication devra être très accessible et se déployer vers un large public. Sans exclure les outils de communication « print et in situ », nécessaires à la compréhension du projet comme à des publics et des usages spécifiques, la communication privilégiera les outils numériques (site internet, réseaux sociaux, newsletters) à faible empreinte carbone, interactifs et offrant une meilleure viralité. Des événements, des espaces de rencontres et de travail de type atelier pourront être ménagés sur le site dans la mesure des disponibilités.

Une réflexion sera menée sur les outils de représentation ad hoc à développer pour accompagner la démarche de co-conception détaillée dans le présent article (pertinence d'une maquette volumétrique et appréciation de son échelle, niveau de représentation et mode de fabrication compatibles avec l'expérimentation, maquette numérique, etc. )

En matière d'appropriation par les futurs habitants, le concessionnaire recherchera, en partenariat avec les différents acteurs, des méthodes innovantes de sensibilisation et d'incitation aux comportements éco-citoyens.

#### Communication professionnelle

Publics : Opérateurs, maîtres d'œuvre, relais d'opinion, délégations internationales

Objectifs : mobiliser, accompagner les démarches de commercialisation, valoriser l'exemplarité du projet et de la démarche

Le concessionnaire participera aux salons professionnels sur le stand de la Ville de Paris, interviendra dans les lieux d'échanges professionnels (forums, colloques...), accueillera les délégations orientées par la Ville de Paris et élaborera les outils bilingues dédiés.

#### **Concertation et co-conception**

La Ville de Paris a mené les concertations préalables qui ont conduit à arrêter les grandes orientations du projet (programmation, part de bâtiment à réhabiliter...). Afin d'accompagner les phases suivantes de conception et de réalisation, le concessionnaire s'adjoindra un AMO pour définir et mettre en œuvre une méthodologie adaptée aux objectifs et aux modes opératoires retenus pour l'opération, en lien avec la Ville de Paris.

Il s'agira en particulier de définir les moyens d'élargir la participation au public insuffisamment représenté (jeunes, actifs, ménages avec enfants, exclus) en croisant différentes modalités telles que sondages en ligne, enquêtes, outils numériques, panels, ateliers en lien avec les établissements scolaires, ateliers de production...

## **2.6. Mission particulière en matière d'innovation**

Innover dans les manières de faire, redonner une place au collectif, associer la maîtrise d'usage en amont pour co-concevoir, ... , l'aménageur prolongera et développera la démarche initiée par la Ville et proposera des processus participatifs pour répondre au désir croissant des habitants et des acteurs de la société civile de s'impliquer dans la fabrique de la ville.

Le concessionnaire cherchera à renouveler les modalités de conception du projet urbain pour promouvoir les initiatives individuelles et collectives dans une démarche participative, tant dans la réalisation des espaces publics que des programmes immobiliers. Il proposera des conditions de collaborations élargies et équilibrées pour faire le projet autrement : susciter de nouvelles dynamiques d'acteurs, valoriser leur capacité d'interpellation et d'innovation, se redonner de la souplesse, tout en restant dans les cadres administratifs, juridiques et financiers.

L'aménageur, avec l'appui de son maître d'œuvre urbain, favorisera des aménagements urbains innovants tant sur l'espace public et les espaces verts que sur les bâtiments existants et en construction neuve.

Dans ce périmètre, la destination de certains locaux sera fléchée pour bâtir des locaux innovants tels que, incubateurs, espaces de coworking, espaces « tiers lieux ».

Le concessionnaire associera la Ville de Paris à la réflexion en amont de la mise en place des actions de co-conception et des processus participatifs. La Ville pourra demander un reporting des processus.

## **2.7. Mission particulière relatives à l'occupation du site**

L'aménageur aura pour mission, en lien avec la Ville de Paris, la gestion intercalaire du site de l'hôpital Saint Vincent de Paul dans l'attente du démarrage des travaux d'aménagement.

Dans un dialogue constructif avec les acteurs clés du site (Association Aurore, Plateau Urbain, Yes We Camp), l'aménageur précisera les conditions d'articulation de l'occupation temporaire actuelle du site de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul (collectif Les Grands Voisins) avec la mise en œuvre des travaux du projet d'aménagement.

A cette fin, il accordera les autorisations d'occupation temporaire nécessaires et sera chargé du contrôle de leur exécution.

L'aménageur travaillera également à prolonger la dynamique initiée à travers la conception et la réalisation du projet. Il s'appuiera sur cette expérience inédite, à cette échelle, pour enrichir la programmation urbaine, développer une démarche participative et collaborative pour faire ensemble et renouveler les méthodes plus classiques de l'aménagement.

## **ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU CONCEDANT**

### **3.1 Le Concedant s'engage pour sa part à :**

- Remettre au Concessionnaire l'ensemble des études qu'il a déjà fait réaliser ou qu'il a en sa possession, les délibérations du Conseil de Paris et leurs annexes portant sur le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC
- Transférer au Concessionnaire le marché de maîtrise d'œuvre urbaine conclu avec le groupement d'entreprises dont la SARL ANYOJI-BELTRANDO est le mandataire dans le cadre d'un avenant de transfert audit marché.
- Réaliser ou faire réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération qui sont à sa charge.
- Régler aux échéances convenues le montant de la participation financière prévue à l'article 26.4 de la présente concession.
- Garantir, le cas échéant, les emprunts nécessaires au financement de l'opération dans les conditions prévues à l'article 29 et inscrire en conséquence à son budget les ressources correspondantes.

- Mettre en œuvre, le cas échéant, les procédures nécessaires à l'évolution des documents d'urbanisme pour permettre la réalisation du programme de l'opération.
- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée, que le paiement total des sommes dues soit effectué et que le concessionnaire ait fourni les documents comptables et fonciers nécessaires à la clôture.

**3.2** Pour l'exécution de la présente concession le Concédant donne pouvoir à la Maire, avec faculté de déléguer, afin de la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et projets d'exécution et pour donner son accord sur les remises d'ouvrage qui la concernent. La Collectivité pourra, à tout moment, modifier cette désignation sous réserve d'en informer le Concessionnaire par tous moyens de son choix.

## **ARTICLE 4 : COMITE DE PILOTAGE**

**4.1.** L'aménageur devra organiser, et assurer le secrétariat d'un Comité de pilotage qui devra se tenir :

- 1 mois avant toute réunion du Conseil d'administration de l'Aménageur devant avoir à son ordre du jour un point concernant l'exécution du traité de concession ;
- à toute demande de la Ville de Paris ou de l'Aménageur.

**4.2.** Ce Comité de pilotage sera présidé par la Direction de l'Urbanisme. Il sera composé :

- de représentants de l'aménageur ;
- de représentants de la Ville de Paris concernés par l'ordre du jour

L'ordre du jour sera proposé 15 jours avant la réunion par l'Aménageur et complété par les différents participants jusqu'à 8 jours avant la tenue du Comité.

Des documents spécifiques à présenter lors du comité pourront être sollicités par les membres du Comité.

**4.3.** Ce comité aura pour missions :

- Le suivi de l'avancement global de l'opération au moyen de documents prévisionnels à 3 mois, transmis par l'Aménageur avec l'ordre du jour, portant sur le lancement et le suivi :
  - o des études urbaines,
  - o des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux,
  - o des dépôts de permis de démolir, de permis de construire, des consultations de charges foncières (avec transmission des projets de CCCT, des règlements de consultation et des fiches de lots),
  - o des modalités de réalisation des équipements publics.
- Le suivi prévisionnel à 3 mois des conditions d'occupation transitoire du site et de sa libération

- L'examen avant décision de la Ville de Paris des règlements des consultations relatives aux cessions de charges foncières et des fiches de lots.

## **ARTICLE 5 : DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION**

Le présent contrat sera exécutoire à compter de sa notification par la Ville de Paris à l'Aménageur et s'achèvera au **31 décembre 2023**, ce délai étant nécessaire à l'achèvement de la réalisation du programme de la ZAC.

La présente concession ne pourra faire l'objet d'aucun renouvellement par tacite reconduction.

La concession d'aménagement expirera à la date de constatation de l'ensemble des missions du Concessionnaire et de la Collectivité concédante si celle-ci intervient avant le terme fixé ci-dessus. Un avenant signé entre les parties constatera cette expiration anticipée.

## **ARTICLE 6 : MODIFICATION ULTERIEURE DU CONTRAT**

Si le programme global des travaux et le programme des équipements publics dont la réalisation est confiée à l'aménageur, ou leurs conditions de financement venaient à être remis en cause du fait de la Collectivité concédante ou d'autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages, un avenant interviendrait, dans les conditions fixées par l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Par ailleurs, un avenant pourra également intervenir pour proroger ou modifier, d'un commun accord entre les parties, avant le terme fixé, la concession d'aménagement.

## **ARTICLE 7 : PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, à l'expiration, pour quelque motif que ce soit de la présente concession. Ils peuvent cependant les utiliser pendant toute la durée de l'opération, sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Le concessionnaire s'engage à prévoir cette possibilité dans les contrats et documents qu'il conclura.

## **ARTICLE 8 : TRAVAIL DISSIMULE**

L'aménageur est tenu de respecter les formalités mentionnées aux articles L.8221-3 à L.8221-5 du code du travail.

Dans le cas contraire, des pénalités pourront lui être infligées d'un montant au plus égal à 10% du montant du contrat, sans pouvoir excéder celui des amendes encourues en application des articles L.8224-1, L.8224-2 et L.8224-5 du code du travail.

## **ARTICLE 9 : DISCRIMINATIONS**

L'Aménageur s'engage à veiller et sensibiliser à la lutte contre les discriminations, tant dans l'application de la présente convention, que dans l'ensemble de ses activités. S'il organise des actions spécifiques dans ce domaine, il en tiendra informée la Ville de Paris.

## **ARTICLE 10 : ASSURANCES**

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Les contrats correspondants doivent comporter des garanties suffisantes au regard de l'importance des missions et responsabilités assumées par le concessionnaire dans le cadre du présent traité de concession.

Pour permettre au concédant de vérifier les couvertures afférentes, le Concessionnaire communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

## **ARTICLE 11 : CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Toute cession de la concession d'aménagement ou tout changement de concessionnaire doit faire l'objet d'un avenant au présent contrat conclu entre la Collectivité, l'aménageur cédant et l'aménageur cessionnaire. Cet avenant ne pourra, en tout état de cause, avoir pour effet de modifier un des éléments essentiels de la présente concession.

## **ARTICLE 12 : DOMICILIATION**

Les sommes à verser par le Concédant au Concessionnaire, en application du présent contrat, seront versées au compte ouvert :

SPLA PARIS BATIGNOLLES AMENAGEMENT

Etablissement bancaire : Caisse des Dépôts et Consignations

N° de compte : 0000385010N

Clef RIB : 93

Code banque : 40031

Code guichet : 00001

## **ARTICLE 13 : LITIGES**

Tout litige portant sur l'exécution du présent contrat sera de la compétence du Tribunal Administratif de PARIS.

## **TITRE II**

### **MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION**

#### **ARTICLE 14 : ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN PARCELLAIRE**

Le Concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan de l'état initial de l'opération doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics. Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que le Concessionnaire puisse d'une part rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

#### **ARTICLE 15 : MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

A compter de la prise d'effet de la concession, le Concessionnaire procédera à l'acquisition des terrains bâtis et non bâtis ou volumes nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

L'organe délibérant du Concessionnaire délibère sur le prix des acquisitions poursuivies par ce dernier au vu de l'avis du Directeur des services fiscaux dans les conditions définies par l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier.

##### **15.1. Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au Concédant.

#### **ARTICLE 16 : RELOGEMENT DES OCCUPANTS :**

La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du code de l'urbanisme ou qui bénéficie d'une

expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, à certaines obligations de relogement envers ces derniers.

Par conséquent, pour la réalisation de la présente ZAC, si les conditions sont remplies, l'Aménageur sera tenu envers lesdits occupants du respect des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 17 : CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES**

Pour l'exécution de sa mission et dans les conditions prévues à l'article 19 ci-après, le Concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, en qualité de maître d'œuvre, paraît indispensable.

Le Concessionnaire peut, dans les mêmes conditions, faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

Est ainsi visée, sans que la liste soit exhaustive, l'intervention de spécialistes qualifiés tels que notaires, géomètres, assistants techniques, avocats, opérateurs fonciers, opérateurs en matière sociale.

Le Concessionnaire fera appel à des bureaux d'études spécialisés en matière de traitement des sols pollués et à un assistant à maîtrise d'ouvrage en matière de développement durable et de qualité environnementale.

## **ARTICLE 18 : PRESENTATION DES AVANTS-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION**

**18.1** Les équipements publics dont le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage font l'objet d'un ou plusieurs avant-projets établis en accord avec les services compétents du Concédant, ainsi que, le cas échéant, les groupements de collectivités, établissements publics ou concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projets sont soumis pour accord à la personne publique destinataire des équipements.

Chaque équipement de superstructure dont le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage fera l'objet d'un avant-projet, répondant au programme fonctionnel établi par la Concédant, qui devra être soumis pour accord à ce dernier.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante.

**18.2** Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par le Concessionnaire doivent être acceptés par le Maire de Paris ou son représentant et, le cas échéant, par les autres personnes intéressées.

**18.3** Les avant-projets et projets d'exécution sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité concédante et, le cas échéant, des autres personnes intéressées, ne formulent pas d'observations dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

## **ARTICLE 19 : MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES D'ETUDES, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX**

Les contrats ou marchés de travaux, d'études et de maîtrise des espaces publics conclus en vue de l'exécution de la présente concession sont passés par le Concessionnaire selon les modalités fixées par l'ordonnance du 23 juillet 2015 n°2015-899 et du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics ou tout texte qui s'y substituera.

Conformément aux dispositions de l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire informe le Concédant dans un délai de 30 jours à compter de leur conclusion, du nom de leur titulaire ainsi que du montant desdits contrats.

Les projets de contrats à conclure avec les prestataires traitant des questions développement durable ainsi que des questions urbanistiques ou architecturales devront être préalablement au lancement de la consultation, approuvés par le Maire de Paris ou son représentant. Sans réponse de sa part dans un délai de quinze jours calendaires hors jours fériés, le Concédant sera réputé avoir donné son accord. Il sera invité à assister aux commissions d'appel d'offres en charge de la désignation de ces prestataires. Il sera consulté sur le choix desdits prestataires dans l'hypothèse où ces derniers seraient désignés dans le cadre d'une procédure adaptée. Sans réponse du concédant dans un délai de quinze jours calendaires hors jours fériés, le concédant sera réputé avoir donné son accord.

## **ARTICLE 20 : EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

Le Concessionnaire assure le suivi général des travaux et leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

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

Les services de la Collectivité Concédante et, le cas échéant, des concessionnaires de services publics et des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont. Ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment sous réserve de respecter la réglementation de sécurité en vigueur. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre.

## **ARTICLE 21 : DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE**

Le Concessionnaire est investi pour l'exécution des travaux faisant l'objet du présent cahier des charges de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

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

## **ARTICLE 22 : INDEMNITES AUX TIERS**

Le Concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de concession est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de la concession d'aménagement.

## **ARTICLE 23 : MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION, OU LOCATION DES IMMEUBLES**

### **23.1. Conditions générales**

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit, soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques ou des Concessionnaires de services publics intéressés, soit du Concédant. Chaque année le Concessionnaire informe les services compétents de la Collectivité Concédante des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé conformément à la législation en vigueur.

### **23.2. Procédure préalable aux cessions de charges foncières hors équipements publics**

Les acquéreurs de charges foncières (à savoir toutes les affectations à l'exception des équipements publics de superstructure et d'infrastructure) seront désignés, en principe, à l'issue d'une consultation.

L'aménageur s'attachera à céder les lots de telle manière à favoriser l'innovation, à répondre aux besoins sociaux, et à associer des acteurs multiples de la fabrique urbaine.

Cette procédure ne s'imposera pas à l'aménageur lorsque le choix de l'acquéreur sera fondé sur des éléments de toute nature démontrant que les intérêts notamment financiers de

l'opération d'aménagement et de la Ville de Paris sont préservés. L'aménageur devra alors obtenir l'accord préalable du Maire avant le choix de l'acquéreur.

Le Concessionnaire adressera au Concédant, en vue de recueillir son accord, préalablement à toute cession, les noms et qualité des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les conditions de paiement. Cet accord est réputé acquis si le Concédant n'a formulé aucune réponse dans un délai d'un mois.

### **23.3. Charges foncières affectées aux logements sociaux**

Les charges foncières destinées à la construction des logements sociaux au sens de la loi SRU, seront cédées par le concessionnaire au prix de **1 290 € HT par m<sup>2</sup> de SDP, valeur 2016.**

Chaque année, le Concédant notifiera au Concessionnaire sa décision de réévaluation du montant de la charge foncière HT par mètre carré de SDP, ledit montant étant actualisable annuellement sur la base du dernier indice de référence des loyers publié en janvier de chaque année.

### **23.4. Charge foncière du local de nettoyage de la Direction de la Propreté et de l'Eau**

Le prix de cession de la charge foncière pour l'équipement public intégré dans un immeuble affecté à d'autres destinations destiné à un local de nettoyage de la DPE à acquérir par les constructeurs lauréat des consultations organisées ainsi que précisé au 23.2 ci-dessus auprès de l'aménageur est fixé au prix de **1 000 € HT par m<sup>2</sup> SDP, valeur 2016.**

Chaque année, le Concédant notifiera au Concessionnaire sa décision de réévaluation du montant de la charge foncière HT par mètre carré de SDP, ledit montant étant actualisable annuellement sur la base du dernier indice de référence des loyers publié en janvier.

L'aménageur s'engage à inclure dans le cahier des charges de la consultation des opérateurs, l'obligation qui leur sera faite de céder à la Ville ce local à un prix de cession de la charge foncière telle qu'elle est définie au 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus et pour un coût honoraires et travaux qui sera déterminé en accord avec le Maire de Paris ou son représentant et qui dépendra notamment du niveau des prestations exigées.

### **23.5. Cahiers des charges de cession de terrains**

Les conditions de cession ou de concession d'usage des terrains, volumes et/ou immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges qui devra contenir les mentions suivantes :

- La description des biens immobiliers en termes cadastraux, de lots de volume, d'affectation et de destination ;

- Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le terrain ou volume cédé et la répartition de cette surface autorisée par affectation/destination ;
- Les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, incluant les prescriptions environnementales, imposées aux maître d'ouvrage utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre ;
- Les obligations à la charge des maîtres d'ouvrage en matière d'insertion sociale ;
- Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements par le Concessionnaire, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

Ce cahier des charges devra, préalablement aux cessions ou concessions d'usage de terrains et volumes à l'intérieur de la ZAC, être approuvé par le Maire, conformément aux dispositions de l'article L. 311-6, 2ème alinéa du Code de l'urbanisme..

## **23.6. Suivi des cessions et des permis de construire**

L'aménageur tiendra à jour, au fil des opérations, un plan de masse de suivi et de récolement des différentes cessions foncières et des permis de construire délivrés, faisant apparaître pour chaque lot et programme, les noms des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre, les typologies des constructions et leur SDP.

Il devra également transmettre chaque année un bilan en m<sup>2</sup> des surfaces végétalisées y compris les surfaces artificielles (toitures, murs, ...) en le détaillant selon chaque type de surface et en précisant à quel lot (y compris espaces publics) les surfaces se rattachent.

## **ARTICLE 24 : ENTRETIEN DES OUVRAGES**

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

Postérieurement à la date de remise des ouvrages dans les conditions prévues à l'article 25 ci-après, la Collectivité Concédante ou les autres personnes publiques compétentes assurent l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

## **ARTICLE 25 : REMISE DES OUVRAGES**

L'aménageur remet dans les conditions ci-après à la Ville de Paris et aux concessionnaires concernés les ouvrages destinés à l'usage du public ou nécessaires à l'exercice d'une mission de service public.

1. La Ville de Paris et les concessionnaires de service public concernés par une remise d'ouvrage peuvent demander à l'aménageur d'assister aux opérations préalables à la réception des travaux de réalisation des ouvrages. L'aménageur ne peut pas refuser.
2. Le cas échéant, la Ville de Paris formule auprès de l'Aménageur ses observations sur les opérations préalables à la réception dans les meilleurs délais.
3. A l'issue des opérations préalables à la réception, l'aménageur transmet dans les meilleurs délais à la Ville de Paris copie, selon le cas, de la décision de réception en l'informant des dates d'achèvement des travaux, de la décision de réception avec réserves ou de la décision de réception avec réfaction.
4. Après avoir transmis la décision de réception avec ou sans réserves ou avec réfaction à la Ville de Paris, l'Aménageur invite le représentant de la Ville et du concessionnaire éventuellement destinataire de l'ouvrage à un rendez-vous de remise, celui-ci devant se tenir dans les meilleurs délais :
  - a. Soit à compter de la date d'achèvement des travaux pour les travaux réceptionnés sans réserve ni réfaction ;
  - b. Soit à compter de la date de constatation de l'exécution des travaux ayant donné lieu à réserve pour les travaux réceptionnés avec réserve ;
  - c. Soit à compter de la date d'acceptation par l'entrepreneur des réfections proposées pour les travaux réceptionnés avec réfaction.

En cas d'accord entre la Ville de Paris et l'Aménageur :

- Un rendez-vous de remise pourra être organisé avant que les travaux ayant donné lieu à réserves ne soient exécutés ;
  - La remise peut ne porter que sur une partie d'ouvrage, notamment concernant les ouvrages de voirie, à condition que cette partie soit propre à sa destination et puisse fonctionner indépendamment du reste de l'ouvrage.
5. À l'issue du rendez-vous de remise, un procès-verbal est établi par la partie la plus diligente :
- Soit le PV constate que la remise est réalisée à compter de sa date de signature par les représentants de l'Aménageur et de la personne à laquelle l'ouvrage est remis. Il doit également comporter au minimum la date du jour de sa signature, la date du rendez-vous de remise si elle est différente, la désignation précise de l'ouvrage, le nom des présents au rendez-vous de remise associé à l'entité qu'ils représentent, la mention selon laquelle la collection complète des plans d'exécution de l'ouvrage a déjà ou non été transmise à la personne à laquelle l'ouvrage doit être remis, les conséquences juridiques de la remise . Il est signé par les représentants de l'aménageur et la personne à laquelle l'ouvrage est remis.

En l'absence de signature par l'une des parties, la remise ne peut être considérée comme ayant été réalisée sauf application du §9 ci-dessous.

- Soit le PV constate que la remise ne peut être réalisée car la personne à laquelle l'ouvrage doit être remis la rejette ; la remise ne peut être rejetée que dans le cas visé au §8 ci-dessous. Le rejet de la remise est constaté par un PV comportant la date du rendez-vous de remise et la date de signature du PV si elle est différente, la désignation précise de l'ouvrage, les éléments de fait justifiant du refus de la remise

au titre du §8 ci-dessous, le nom des présents au rendez-vous de remise associé à la désignation de l'entité qu'ils représentent et les conséquences juridiques du refus de la remise. Il est signé par les représentants de l'aménageur et de la personne à laquelle l'ouvrage devait être remis.

6. En cas de refus, tacite ou exprès, de participer aux opérations de remise constaté au terme de deux invitations par l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé réception espacées d'un mois minimum, cette remise sera constatée par un PV comportant au minimum la date du jour de sa signature, la désignation précise de l'ouvrage, le rappel du refus de la personne à laquelle l'ouvrage est destiné de participer à la remise de l'ouvrage, le rappel de la procédure d'invitation à la remise mise en œuvre par l'aménageur, les conséquences juridiques de la remise, le nom du signataire associé à la désignation de l'entité qu'il représente. Il est signé par le représentant de l'Aménageur. Ce procès-verbal devra être notifié par huissier à la personne à laquelle l'ouvrage est destiné.\_
7. Que la personne à laquelle l'ouvrage a été remis soit propriétaire ou non du terrain ou du volume d'assiette de l'ouvrage, à compter de la date de remise, la gestion, la maintenance, l'entretien, la surveillance et la garde de l'ouvrage lui incombent ; la remise lui transfère également le droit de consentir à des tiers des autorisations d'utilisation ou d'occupation de l'ouvrage, sans avoir à obtenir l'autorisation préalable de l'Aménageur. La responsabilité des actions liées aux garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement n'est transférée à la personne à laquelle l'ouvrage a été remis qu'à compter du transfert de propriété.
8. La Ville de Paris ne peut refuser la remise d'un ouvrage que s'il est impropre à sa destination.
9. Si les services municipaux procèdent à la mise en service ou à l'ouverture au public d'un ouvrage avant sa date de remise, celle-ci est réputée faite à la date constatée de la mise en service ou de l'ouverture au public.
10. 1. La remise des ouvrages édifiés sur des terrains ou dans des volumes appartenant à l'aménageur n'entraîne pas le transfert de propriété des ouvrages et de leur terrain ou volume d'assiette. Ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique de cession établi dans les meilleurs délais à l'initiative de l'aménageur.
- 10.2. Les ouvrages réalisés par l'Aménageur destinés à la Ville de Paris ou à des concessionnaires de service public, édifiés sur des terrains ou dans des volumes dont la Ville est propriétaire, lui appartiennent, dès leur réalisation, c'est-à-dire au fur et à mesure de leur exécution. L'Aménageur, conserve néanmoins jusqu'à la date de remise, la gestion, la maintenance, l'entretien, la surveillance et la garde de l'ouvrage. Jusqu'à la date de remise, il conserve également la responsabilité des actions liées aux garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement.
11. A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le Concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis, une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés.

12. S'agissant des ouvrages pour lesquels la Ville de Paris verse une participation financière spécifique prévue à l'article 26.4 de la présente concession, le Concessionnaire fournit au Concédant dans les 3 mois de la remise des ouvrages, ou au plus tard à la signature de l'acte authentique transférant la propriété des terrains d'assiette des ouvrages, une ou des fiches d'ouvrage précisant la valeur de ceux-ci et leur financement, de manière à permettre la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du code général des collectivités territoriales relatif au bénéfice du fonds de compensation de la TVA.

Cette fiche d'ouvrage comporte :

- Le descriptif de l'ouvrage
- Le coût complet hors taxes de l'ouvrage incluant :
  - o Le coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et les frais annexes liés à ces acquisitions déterminés directement ou par l'application d'un ratio ;
  - o Le coût de mise en état des sols (démolition, dépollution, etc.) rapporté à l'emprise de l'ouvrage ;
  - o Le coût de réalisation de l'ouvrage et les honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination SPS, etc.) ;
  - o Les autres charges indirectes (honoraires divers, rémunération de l'aménageur, frais financiers, etc.). La répartition et l'affectation de ces charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives établies en concertation entre le Concédant et le Concessionnaire.
- Le financement de l'ouvrage incluant notamment, le cas échéant, la part de participation de la Collectivité affectée à son financement selon les modalités prévues à l'article 26.4.

Pour les ouvrages faisant l'objet d'un transfert de propriété, (édifiés sur un terrain appartenant à l'aménageur), cette part de financement sera mentionnée à l'acte et donnera lieu à facturation de la TVA au taux en vigueur.

Pour les ouvrages sans transfert de propriété, le concessionnaire établira en complément de la fiche d'ouvrage, une facture représentative de la part de financement de la collectivité augmentée de la TVA au taux en vigueur.

En cas de versement d'acomptes, le concessionnaire fournit au Concédant une fiche d'ouvrage prévisionnelle établie sur la base de la fiche d'ouvrage décrite ci-dessus et comportant les informations prévisionnelles disponibles à la date de son établissement ainsi que le taux d'avancement de l'ouvrage et la date de l'appel de l'acompte.

### **TITRE III**

## **MODALITES FINANCIÈRES D'EXECUTION DE LA CONCESSION**

### **ARTICLE 26 : FINANCEMENT DES OPERATIONS**

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération concédée sont couvertes par :

- Le produit à provenir de cessions ou de concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis
- Les participations publiques à l'opération au sens du L.300-5 du code de l'urbanisme dans les conditions définies à l'article 26.3 et 26.4 du présent traité.
- Les autres produits annexes éventuellement perçus à l'occasion de la gestion de l'opération concédée (produits financiers, recettes publicitaires, remboursement de sinistres...)

Le Concessionnaire est autorisé à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération.

#### **26.1. Besoins de financement**

Pour couvrir les besoins de financement de l'opération le Concessionnaire peut contracter tout financement externe de court, moyen et long terme nécessaire à la mise en œuvre de l'opération. Les frais financiers payés aux établissements bancaires sont imputés en charge de l'opération.

Les financements moyen et long terme qui pourraient, le cas échéant, faire l'objet d'une garantie de la Collectivité Concédante ne pourront être souscrit qu'à la condition que cette dernière ait émis son accord sur l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et son taux d'intérêt.

Le Concessionnaire pourra faire appel à des relais de trésorerie court terme sollicités auprès d'établissements financiers. Dès lors que ces financements court terme ne donneront pas lieu à garantie, le concédant n'aura pas à les approuver.

Le concessionnaire pourra mettre en place, dans le respect des procédures prévues par la Collectivité Concédante, des relais de trésorerie au travers d'avance inter opérations non rémunérées avec d'autres opérations qui lui auront été confiées par la Collectivité Concédante.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire pourra le cas échéant solliciter le versement par la

Collectivité Concédante d'une avance éventuelle, renouvelable dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales.

## **26.2 Excédent de trésorerie**

Le concessionnaire est autorisé à placer les disponibilités temporaires de l'opération auprès d'établissements bancaires à condition que ces placements ne comportent pas de risque. Les produits financiers de ces placements sont imputés en produit de l'opération d'aménagement.

## **26.3 Participation de personnes publiques ou privées au coût de l'opération**

Le Concessionnaire est autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération concédée, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme public ou privé après accord de la Collectivité Concédante.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité Concédante, et de l'approbation d'un avenant au traité de concession, dans les conditions prévues par l'article L. 300-5-II et III du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire pourra notamment bénéficier, des subventions versées par l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession.

Une convention signée par le concessionnaire, la Collectivité Concédante, et l'Etat, les collectivités ou groupement de collectivités ou les établissements publics qui octroie(nt) la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

## **26.4 Participation de la Collectivité Concédante au coût de l'opération**

### **1. Calcul et montant de la participation**

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la Ville de Paris au coût des équipements publics d'infrastructure (espaces verts) de l'opération d'aménagement est fixée à 35% du coût complet de ces équipements correspondant à un montant de **6 957 000 € HT**, augmenté de la TVA au taux en vigueur.

A la participation visée ci-dessus, s'ajoute le financement par la Ville de Paris de 100% du coût complet des équipements publics de superstructure suivants : un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire d'environ 5 030 m<sup>2</sup> SDP.

La participation de la Ville est fixée en conséquence à un montant de **34 459 000 € HT**, augmenté de la TVA au taux en vigueur.

Cette participation est constituée d'un financement, intégral ou partiel selon les équipements, par la Ville des équipements de la ZAC excédant les besoins des futurs habitants ou usagers de la zone et qui, bien que confiés en réalisation à l'aménageur, ne peuvent être mis à sa charge conformément aux dispositions de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession, approuvé par délibération du Conseil de Paris.

## **2. Répartition en tranches annuelles de la participation aux équipements publics d'infrastructure correspondant aux espaces verts**

La participation de la Ville aux équipements d'infrastructure correspondant aux espaces verts sera versée dans les conditions suivantes :

4 500 000 € HT en 2019  
1 000 000 € HT en 2021  
1 457 000 € HT en 2023

L'aménageur sollicitera le paiement des participations de la Ville de Paris dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini.

Dans la mesure où les acomptes concerneront des équipements dont l'assiette foncière n'appartient pas à la Ville de Paris, ils feront l'objet d'un paiement hors TVA.

Lors du transfert de propriété de ces équipements, la Ville de Paris s'acquittera de la TVA globale au taux en vigueur sur ces équipements.

## **3. Répartition en tranches annuelles de la participation aux équipements de superstructure**

La participation de la Ville à la réalisation des équipements de superstructure sera versée dans les conditions suivantes :

10 000 000 € HT en 2019  
19 000 000 € HT en 2021

5 459 000 € HT en 2022

L'aménageur sollicitera le paiement des participations de la Ville de Paris dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini.

Dans la mesure où les acomptes concerneront des équipements dont l'assiette foncière n'appartient pas à la Ville de Paris, ils feront l'objet d'un paiement hors TVA.

Lors du transfert de propriété de ces équipements, la Ville de Paris s'acquittera de la TVA globale au taux en vigueur sur ces équipements.

## **4. Affectation de la participation**

La participation sera affectée par la Ville au financement des équipements dont la maîtrise d'ouvrage est confiée à l'aménageur, dans les conditions définies à l'article L.1615-11 du CGCT.

Afin de permettre à la Ville de comptabiliser la participation ainsi affectée dans ses comptes d'immobilisation et de bénéficier du droit FCTVA pour la TVA versée à l'aménageur exigible à la livraison des ouvrages, l'aménageur s'engage à fournir au concédant à la remise des ouvrages, les éléments définis à l'article 25, point 12.

## **5. Participation à l'achèvement de la concession**

Après l'achèvement de la concession, le compte de clôture est arrêté par le Concessionnaire, et soumis pour approbation au Conseil de Paris. Le cas échéant, ce compte détermine le montant définitif de la participation de la Ville de Paris que celle-ci devra approuver.

## **26.5 Participation de l'Aménageur au coût de l'opération**

L'Aménageur prend intégralement en charge le coût des équipements suivants conformément à l'article R.331-6 du code de l'urbanisme : l'ensemble de l'aménagement des espaces publics de voiries et des réseaux nécessaires à l'opération d'aménagement.

Par conséquent, ces ouvrages feront retour à titre gratuit à la Ville de Paris pour intégration dans son patrimoine.

Par ailleurs, il participe à hauteur de 65% du coût complet des espaces verts publics bénéficiant aux habitants et usagers de la ZAC déterminé selon les informations portées au bilan financier prévisionnel, réactualisé chaque année lors des Comptes Rendus à la Collectivité.

## **ARTICLE 27 : COMPTABILITE - COMPTE RENDUS ANNUELS**

Pour permettre à la Collectivité Concédante d'exercer son droit de contrôle financier et comptable, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente convention.

Conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité Concédante, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession faisant apparaître :
  - d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses ;
  - d'autre part l'estimation pour les années à venir des recettes et dépenses restant à réaliser, et précisée à l'article 28 ci-après ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes de l'opération et précisé à l'article 28 ci-après ;
3. Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à l'article 15.1 ci-avant, accompagné d'un état global du foncier de l'opération ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Une note d'analyse explicitant les variations poste par poste du budget prévisionnel de l'opération concédée et justifiant des écarts observés.
6. Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des garanties d'emprunt accordées par la Collectivité ainsi que le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances.

Le compte rendu financier rend également compte de l'utilisation des subventions versées à l'opération par les autres personnes publiques, dans les conditions fixées à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant faire présenter toutes les pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

## **ARTICLE 28 : PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES**

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

Le bilan prévisionnel comporte notamment :

En dépenses : les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention de prestataires extérieurs mentionnés à l'article 2 et à l'article 17, les indemnités prévues à l'article 22, les frais financiers et les imputations faites par le Concessionnaire au titre de l'article 30 de ses frais de fonctionnement ;

En recettes : les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions de financements des autres collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement ou de leur reversement par la Collectivité et les participations dues par la Collectivité Concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), le montant de la participation due par la Collectivité ainsi que le montant des subventions dues par les autres collectivités au cours de l'exercice suivant et la ou les dates de leur versement.

Le bilan prévisionnel des dépenses et recettes et le plan de trésorerie de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et, par la suite, avant la fin du quatrième trimestre de chaque année.

## **ARTICLE 29 : GARANTIE D'EMPRUNTS**

A la demande des organismes prêteurs, l'aménageur sollicitera la garantie de la Collectivité Concédante sur les emprunts que l'aménageur pourrait être amené à contracter pour la réalisation de l'opération, dans les conditions de l'article 26.1 « besoins de financement » et dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Lorsqu'il résultera de l'état prévisionnel défini à l'article 28 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part garantie en application du présent article, la Collectivité Concédante inscrit à son budget de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs. Les sommes ainsi versées par la collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avance de trésorerie que l'aménageur doit rembourser.

## **ARTICLE 30 : FRAIS DE FONCTIONNEMENT**

En application des dispositions de l'article L 1523-2, 5° du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire est rémunéré pour l'exécution des missions définies au présent traité qu'il exécute personnellement, à hauteur des charges qu'il expose.

L'aménageur est autorisé à imputer annuellement ses charges de fonctionnement (coûts salariaux, administratifs et généraux) au compte conventionnel de la concession.

Le prélèvement effectif de la rémunération annuelle se fera sous forme d'acomptes mensuels calculés par douzième sur la base des prévisions budgétaires de l'exercice établies conformément à l'article 28 et pour le premier exercice d'exécution de la présente sur la base du bilan prévisionnel figurant en annexe au présent traité.

Un versement pour solde sera régularisé au moment de la clôture des comptes de l'exercice sur la base des charges réellement constatées.

**Le montant de la rémunération est fixé à 5 410 000 € HT (valeur décembre 2016), y compris la rémunération spécifique des opérations de liquidation visées à l'article 34.2 d'un montant forfaitaire de 100 000 euros (valeur décembre 2016).**

La rémunération pourra être révisée par accord entre les parties, pour l'adapter aux dépenses réelles de l'aménageur, notamment dans le cas où la durée de la concession serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus, ou dans le cas d'une modification de programme ayant des impacts sur les modalités d'exécution des missions du concessionnaire.

La part non consommée de la rémunération sera revalorisée chaque année (N) en fonction des variations de l'indice SYNTEC suivant la formule ci-après :

$$R' = R \times I/I_0$$

R' est le montant restant à percevoir revalorisé à partir de l'année N

R étant la part non consommée au 31 décembre de l'année N-1

I<sub>0</sub> étant le dernier indice connu à la date de signature de la concession

I étant la dernière valeur publiée au 31 décembre de l'année N-1

En cas de variation à la baisse, il ne sera pas appliqué de révision sur la part restant à percevoir au 31 décembre de l'année N.

## **TITRE IV MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION**

### **ARTICLE 31 : RACHAT, RESILIATION, DECHEANCE**

#### **1. Résiliation pour motif d'intérêt général- Rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession.

Le Concédant devra justifier sa décision par un motif d'intérêt général qui pourra faire l'objet d'une indemnisation du concessionnaire dans les conditions prévues à l'article 34.3-1. du présent traité.

#### **2. Résiliation amiable**

Les Parties pourront convenir d'un commun accord de la résiliation amiable du contrat. Dans cette hypothèse, elles fixeront librement les modalités juridiques et financières de cette résiliation en prenant en compte les frais exposés par le Concessionnaire et le cas échéant, le préjudice subi conformément aux stipulations de l'article 34.3-1. du présent traité.

#### **3. Résiliation pour faute – déchéance**

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la déchéance du Concessionnaire.

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

#### **4. Autre cas de résiliation**

Au cas où le Concessionnaire ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément aux dispositions du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

En cas de liquidation judiciaire du concessionnaire, la concession d'aménagement sera automatiquement résiliée, comme il est dit à l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales.

### **ARTICLE 32 : PENALITES**

En cas de faute lourde commise par le concessionnaire ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. Le concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts que pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Lorsque le Concessionnaire ne produit pas dans les délais impartis les documents prévus aux articles 27 et 28, après mise en demeure restée infructueuse et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 1000 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

## **ARTICLE 33 : CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION**

L'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit, à terme ou avant terme, entraîne les conséquences suivantes :

- Les biens ou parties de biens apportés gratuitement par le Concédant et non aménagés par le Concessionnaire lui reviennent gratuitement à compter de la signature d'un acte authentique si ceux-ci n'ont pas été utilisés et revendus pour la réalisation de l'opération.
- Sur l'ensemble des ouvrages devant être remis à la Collectivité Concédante dès leur achèvement, les opérations de remise devront être organisées dans les plus brefs délais dans les conditions fixées à l'article 25. Les ouvrages qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la convention feront l'objet d'une remise partielle à la Collectivité.
- Les emprises constituant l'assiette des ouvrages devant être ou ayant été remis à la Collectivité Concédante et appartenant à l'aménageur devront faire l'objet d'un acte authentique de transfert de propriété dans les plus brefs délais à l'initiative de l'aménageur.
- Les biens aménagés ou non qui n'auront pas été cédés à des tiers seront vendus à la Collectivité Concédante à leur prix de revient après avis de France Domaine. Les actes authentiques qui permettront le transfert de propriété des biens concernés devront intervenir le plus rapidement possible.  
Toutefois, dans le cas où les biens mentionnés à l'alinéa précédent ont fait l'objet d'une promesse de vente ou d'une promesse d'achat conclue antérieurement à la date d'expiration de la concession, l'aménageur en conservera temporairement la propriété, y compris les obligations de gestion qui en découlent, jusqu'à ce que la vente devienne effective par le biais d'un acte authentique. La signature de l'acte authentique devra intervenir au plus tard dans les 6 mois qui suivent le terme de la concession.

A défaut, l'aménageur sera tenu de céder les biens à la collectivité concédante qui se chargera alors de leur commercialisation.

- L'aménageur devra intégrer une clause de substitution au profit de la Ville dans les promesses de vente qu'il consentira à des tiers.
- L'Aménageur restera tenu des dettes et titulaire des créances exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement à condition qu'elles se rattachent aux missions exercées par l'Aménageur pendant la durée de validité de celle-ci.
- L'aménageur fera obligation à chacune des personnes avec lesquelles il contractera, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à poursuivre l'exécution de son contrat avec le Concédant ou son substitué, après expiration de la concession.
- Au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert, la Collectivité s'engage à mettre à disposition du Concessionnaire, en complément des mouvements financiers liés à la clôture de l'opération, les montants permettant à l'Aménageur de s'acquitter auprès du cocontractant soit des sommes dues jusqu'à la fin de l'exécution du contrat, soit de l'indemnité de résiliation éventuelle du contrat, au choix du Concédant.
- Par exception à ce principe de subrogation, la Collectivité pourra ne pas reprendre les crédits bancaires restant dus par l'Aménageur. Les dispositions de clôture financière de l'opération prévues à l'article 34 devront permettre au concessionnaire de disposer des ressources lui permettant de rembourser ces dettes.
- L'aménageur sera tenu de se maintenir dans les instances contentieuses en cours postérieurement à la date d'expiration du contrat de concession qu'il soit demandeur ou défendeur, jusqu'à ce qu'un accord spécifique intervienne avec la Ville.

Au plus tard 6 mois avant l'expiration de la concession, l'aménageur sera tenu de transmettre au concédant une liste des contentieux faisant état des noms des requérants et des défendeurs, de la juridiction concernée ainsi que du montant financier prévisionnel des demandes au débit ou au crédit de l'aménageur.

Cet accord spécifique interviendra lors de la reddition des comptes de l'opération et donnera lieu à une convention particulière qui portera soit sur la subrogation de la Ville à l'Aménageur dans tout ou partie des contentieux en cours ou à naître, soit sur les modalités de la prise en charge administrative et financière des contentieux dont l'aménageur aura la responsabilité jusqu'à ce qu'une décision juridictionnelle devenue définitive éteigne cette obligation.

- Ce transfert ne peut avoir pour effet d'exonérer le Concessionnaire de sa responsabilité éventuelle.

## **ARTICLE 34 : CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION – REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS**

## **34.1. Arrêté des comptes de l'opération**

Après l'expiration de la concession 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.

Si le résultat de clôture dégage un boni, celui-ci est intégralement reversé par le Concessionnaire au Concédant.

Si le résultat final est une perte, le Concédant s'engage à verser au Concessionnaire une participation complémentaire au coût de l'opération, d'un montant au moins égal au montant de cette perte, de manière à neutraliser le résultat de l'opération.

Le résultat de clôture de la concession est établi en prenant en compte l'ensemble des charges et des produits liés aux missions du concessionnaire exercées jusqu'à l'expiration de la concession.

Les subventions versées par l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou des établissements publics, au profit du Concessionnaire, pour des actions exécutées par lui, lui restent acquises dans les conditions des règles d'attribution définies par les conventions conclues avec ces entités. Le Concessionnaire établit un arrêté spécifique par convention justifiant de l'état d'exécution de ses engagements et des subventions acquises à ce titre.

En ce qui concerne les dettes du Concessionnaire :

1. Les avances du Concédant au Concessionnaire sont remboursées dans le cadre des opérations de clôture.
2. Les dettes bancaires non reprises par le Concédant seront incluses aux comptes de clôture.

En cas de déchéance du Concessionnaire, il sera procédé à un arrêté des comptes établi comme précisé au présent article. Les sommes éventuellement dues au Concessionnaire seront toutefois amputées des sommes résultant du préjudice subi par la Ville de Paris fixé à dire d'expert désigné d'un commun accord ou à défaut par le juge à titre de sanction pour faute du Concessionnaire.

A défaut de somme due, celui-ci sera redevable à la Collectivité d'une indemnité égale au préjudice subi par la Ville de Paris déterminé comme au paragraphe précédent.

## **34.2. Opérations de liquidation et imputations correspondantes**

Dans un délai de dix-huit mois suivant la date d'expiration du contrat de concession, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation et notamment au transfert des biens, des engagements, des contentieux ainsi qu'à la clôture des comptes de l'opération.

Afin de garantir l'exécution de cette obligation, la Collectivité Concédante retiendra une somme de 30 000 € sur le solde des charges de fonctionnement à percevoir correspondant à 30% du montant de la rémunération spécifique des opérations de liquidation prévue à l'article 30. Cette somme sera versée au Concessionnaire à la date d'approbation par la Collectivité Concédante de l'arrêté des comptes définitifs de l'opération.

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

En cas de résolution pour redressement ou liquidation judiciaire de biens ou liquidation amiable du Concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre les mandataires de justice ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû par le Concédant une indemnité égale au coût réel de ces opérations, plus la TVA ; cette indemnité devant être versée aux organes de la procédure habilités au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectées par eux à la mise en œuvre de ces opérations.

### **34.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession**

#### **1. En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur**

Moyennant le respect d'un préavis de 12 mois le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier de manière anticipée la concession

Le Concédant devra justifier sa décision par un motif d'intérêt général.

En cas de résiliation anticipée du présent traité pour un motif d'intérêt général la collectivité concédante devra au concessionnaire une indemnité correspondant :

D'une part, au remboursement, sur justificatif, des frais exposés directement par le concessionnaire (études, travaux...) au titre de l'exécution de la concession, et, sur justificatif, les sommes engagées par les opérateurs immobiliers pour les opérations qu'ils ne pourraient, du fait de la résiliation, mettre en œuvre et dont ils réclameraient le remboursement au concessionnaire.

D'autre part, une indemnité complémentaire pourra le cas échéant être accordée au concessionnaire au titre du préjudice subi du fait de l'absence de perception d'une partie des frais de fonctionnement prévus à l'article 30 du présent traité.

L'avenant de résiliation fixera le montant et les modalités de versement, d'une part, des frais exposés par le concessionnaire et les opérateurs immobiliers, d'autre part, de l'indemnité complémentaire.

Cette indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 31.

#### **2. En cas de déchéance prévue à l'article 31**

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale due au titre des opérations de liquidation prévue à l'article 34.2.

Il n'aura qu'à arrêter les comptes comme indiqué à l'article 34.1.

### 3. En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur

Les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et affectés au patrimoine de l'opération ne font pas l'objet d'amortissement. Par conséquent, l'indemnisation de l'Aménageur relative à ces biens s'effectuera selon la nature des biens concernés dans les conditions fixées aux articles 25.12, 26.4, 26.5 et 33 du présent traité.

## **ARTICLE 35 : ANNEXES**

- **Annexe 1** : Bilan financier prévisionnel
- **Annexe 2** : Programme des équipements publics de la ZAC et son plan annexé approuvé par le Conseil de Paris approuvé par délibération n°2016 DU 192 du Conseil de Paris des 12, 13, 14 décembre 2016
- **Annexe 3** : Tableau des mesures d'évitement, de réduction et compensatoires des effets négatifs du projet sur l'environnement, de leurs mesures de suivi et des mesures de suivi des effets négatifs du projet sur l'environnement ou sur la santé humaine

**Fait en deux exemplaires originaux à PARIS**

**Le**

**Pour la Ville de Paris,  
La Maire de Paris et par délégation,**

**Pour la SPLA PARIS BATIGNOLLES  
AMENAGEMENT**