Mantes la Jolie

DEPARTEMENT
DES YVELINES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE MANTES-LA-JOLIE
Réunion du 18 novembre 2024

L'An 2024 le 18 novembre à 19h00
Le Conseil municipal, dûment convoqué par le Maire, le 12 novembre 2024, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Raphaël COGNET, Maire.

Présents : Monsieur Raphaël COGNET, Madame Edwige HERVIEUX, Monsieur Ibrahima DIOP, Madame Jamila EL BELLAJ, Monsieur Albert PERSIL, Madame Nathalie AUJAY, Monsieur Karim BOURSALI (Absent pour les délibérations 14, 15 et 16), Madame Nicole KONKI, Monsieur Fabien CORBINAUD (Absent pour la délibération 13), Madame Nadine WADOUX, Monsieur Michaël BORDG, Madame Emmanuela DORAZ, Monsieur Olivier BARBIER, Monsieur Bernard MERY, Madame Marie-Claude BERTHELOT, Monsieur Dominique EBIOU, Monsieur Moussa KEITA, Monsieur Marc DOLINSKI (Absent pour les délibérations 34 et 35), Madame Lila AMRI, Madame Madeleine GARNIER, Monsieur Altaaf JIVRAJ, Madame Irène LEBLOND, Madame Nuriya OZADANIR, Monsieur Rachid HAÏF, Madame Graziella DEVIN, Madame Amélie DA COSTA ROSA, Madame Fatimata KAMARA, Monsieur Armando LOPES, Madame Anita AMOAH, Monsieur Reber KUBILAY, Madame Hajare MOUSTAKIL, Monsieur Jean-Luc SANTINI, Madame Atika MORILLON (Absente aux délibérations 1, 2, 3, 31 et 32), Monsieur Amadou DAFF, Madame Carole PHILIPPE, Madame Véronique TSHIMANGA, Madame Albane FORAY-JEAMMOT, Monsieur Guillaume QUEVAREC, Madame Audrey HALLIER

Absents excusés :
- Monsieur Karim BOURSALI (Pour les délibérations 14, 15 et 16)
- Monsieur Fabien CORBINAUD (Pour la délibération 13)
- Monsieur Marc DOLINSKI (Pour les délibérations 34 et 35)
- Monsieur Mariano LAWSON,
- Madame Clara BERMANN,
- Monsieur Denis RICADAT-CROSNIER,
- Madame Atika MORILLON (Pour les délibérations 1, 2, 3, 31 et 32)
- Madame Christel DUBOIS.

Pouvoirs donnés à :
- Monsieur Mariano LAWSON pouvoir à Monsieur Albert PERSIL,
- Madame Clara BERMANN pouvoir à Monsieur Raphaël COGNET,
- Monsieur Denis RICADAT-CROSNIER pouvoir à Madame Nathalie AUJAY,
- Madame Atika MORILLON pouvoir à Monsieur Jean-Luc SANTINI (Pour les délibérations 1, 2, 3, 31 et 32)
- Madame Christel DUBOIS pouvoir à Madame Carole PHILIPPE.

Secrétaire : Lila AMRI.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 43.

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONSULTATION POUR LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LE TRAITEMENT DE L'HABITAT DÉGRADÉ EN CENTRE-VILLE

NOTE DE SYNTHESE

(DELV-2024-11-18-5)

I. Cadre stratégique

Avec la signature de la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de ville », le 5 octobre 2018, la ville de Mantes-la-Jolie s'est engagée dans une démarche partenariale et transversale en faveur de la valorisation et de l'amélioration de l'attractivité de sa centralité. Ce projet global de redynamisation porte sur différents domaines d'intervention tels que l'amélioration de l'habitat, le développement d'une nouvelle offre résidentielle, la restructuration des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine, l'animation culturelle et touristique et le renforcement de l'offre commerciale et artisanale.

La convention cadre Action Cœur de Ville, devenue Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), poursuit le travail mené depuis de longues années par la Ville et ses partenaires, notamment sur la question de l'habitat. En effet, Mantes-la-Jolie a toujours eu vocation à incarner le laboratoire du renouveau urbain, que ce soit par la rénovation écologique exemplaire du quartier prioritaire du Val Fourré, la gestion sobre de son foncier ou par la protection de son patrimoine historique.

En continuité de ces efforts, la Ville et ses partenaires ont souhaité dans un premier temps établir un diagnostic précis de l'état des besoins sur le parc de logements.

Ainsi, une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) a été livrée en 2020.

Celle-ci a révélé des problématiques lourdes d'habitat dégradé (plus de 1 500 logements dégradés dans le centre-ville), de logements vacants (près de 800) et environ 50 immeubles nécessitant une action de sécurisation et de rénovation forte. Elles sont couplées à des besoins en matière de valorisation patrimoniale, d'accessibilité et d'adaptation des logements au grand âge. Ces résultats ont été dévoilés à l'ensemble des partenaires en comité de projet « Action Cœur de Ville » en présence du Sous-préfet, puis ont alimenté l'avenant n°1 à la convention cadre Action Cœur de Ville, signé le 19 février 2020.

Dans un second temps, la ville de Mantes-la-Jolie et la Communauté urbaine ont par conséquent défini une stratégie d'intervention sur l'habitat pour enrayer le processus de fragilisation, améliorer les conditions de vie des habitants et valoriser le parc de logements. Complémentaires des actions programmées sur le commerce, l'espace public, le développement touristique et culturel, les quatre axes de cette stratégie sont à l'horizon d'une décennie et concernent :

- la rénovation de 685 logements privés en mobilisant le dispositif d'accompagnement incitatif d'OPAH RU, couplé à un dispositif plus contraignant d'opération de restauration immobilière (ORI) visant propriétaires, indélicats et passifs, d'immeubles dont l'état de vétusté justifie des travaux d'utilité publique. L'objectif est de rétablir une habitabilité satisfaisante pour les occupants et ainsi les conserver sur place. In fine, la Ville souhaite mettre dans les meilleures dispositions les propriétaires via des aides avant une reprise en main par la force publique qui interviendra en dernier recours.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- la mobilisation des logements vacants pour permettre le développement d'une nouvelle offre de logements en rénovant et restructurant une vingtaine d'immeubles en obligation de travaux et près de 200 logements vacants ;
- la production raisonnée d'une offre neuve de logements via des opérations de démolition-reconstruction ou de « micro » projets urbains mixtes ;
- la valorisation du patrimoine bâti et des spécificités historiques comme un axe transversal à toutes les actions qui seront engagées au titre de l'intervention sur le parc privé. La priorité porte sur la réhabilitation plutôt que la démolition reconstruction.

Ces objectifs s'inscrivent dans une logique de développement durable : l'enjeu est d'éviter, au maximum, la construction énergivore de nouveaux logements et l'artificialisation d'espaces naturels, en proposant des logements existants rénovés en cœur de ville, adaptés aux familles et économes en énergie. Le but est de diminuer le reste à charge des habitants pour leur permettre de rester dans leur logement avec de meilleures conditions de vie.

II. Cadre administratif

Par une délibération du 16 décembre 2021, la Communauté urbaine GPSEO a, au titre de sa compétence habitat, approuvé la mise en place et les objectifs d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain sur le périmètre ORT de la commune de Mantes-la-Jolie, soit le centre-ville historique, l'entre-deux-gares, Gassicourt Est, et le quartier gare en périmètre d'intérêt communautaire.

Par une délibération en date du 7 février 2022, le Conseil municipal de la ville de Mantes-la-Jolie a approuvé cette initiative et sa mise en œuvre à laquelle elle était étroitement associée.

Par une seconde délibération du 16 décembre 2021, la Communauté urbaine GPSEO a procédé au lancement d'une procédure de concertation préalable à la mise en œuvre de ladite OPAH-RU.

Par deux autres délibérations en date du 7 février 2022, le Conseil municipal de la ville de Mantes-la-Jolie a approuvé le lancement et la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), ainsi que les modalités de la concertation préalable associée.

Par une troisième délibération du 19 mai 2022, la Communauté urbaine GPSEO a tiré le bilan de la concertation préalable et a approuvé le projet de convention d'OPAH, tout en autorisant son président à signer ladite convention.

Par une délibération du 23 juin 2022, la Communauté urbaine a autorisé son Président à signer la convention constitutive du groupement de commandes et à ce que la ville de Mantes-la-Jolie lance la procédure de passation de la concession d'aménagement.

Par trois délibérations en date du 11 juillet 2022, la Ville a approuvé le bilan de la concertation sur les Opérations de restauration immobilières, a validé le projet de convention d'OPAH-RU, et a autorisé le Maire à signer la convention constitutive du groupement de commandes.

Par délibération du 7 mars 2024, le Bureau communautaire a approuvé le retrait de la Communauté urbaine du groupement de commandes pour la passation d'un contrat de concession d'aménagement relatif à l'amélioration de l'habitat privé dégradé dans le centre-ville et approuvé le lancement d'une consultation pour désigner un prestataire pour le suivi animation d'une OPAH RU.

Accusé de réception en préfecture
078-248000018-20241126-DCD1241185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Par courrier du 28 juin 2024, la CU a proposé à la Ville de lui déléguer le suivi-animation de l'OPAH-RU, via une convention de gestion. Grâce à ce transfert ponctuel de compétence, le volet renouvellement urbain de l'Opération d'amélioration de l'habitat peut être inclus dans la procédure de consultation de concession d'aménagement.

Par la convention de gestion approuvée en Conseil municipal le 7 octobre 2024, et en bureau communautaire le 10 octobre 2024, la Communauté urbaine a confié à la Commune, la gestion des deux dispositifs d'OPAH RU à conduire successivement sur le centre-ancien de Mantes-la-Jolie dans les conditions définies ci-après et dans le respect des dispositions de l'article L.5215-27 du Code général des collectivités territoriales.

III. Consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire

A – Choix de la concession d'aménagement

Afin de mettre en œuvre cette stratégie globale et durable, la ville de Mantes-la-Jolie a décidé de lancer une concession d'aménagement, incluant les volets coercitifs et incitatifs de la stratégie habitat.

La complexité et le coût du projet conduisent à la nécessité de mobiliser un aménageur - concessionnaire, intervenant non seulement sur le suivi et l'animation renforcés du dispositif « OPAH-RU », mais aussi sur la réalisation des ORI et la remise sur le marché des logements vacants.

Initialement lancée, à deux reprises, dans le cadre d'un groupement de commandes, la procédure est désormais lancée seule par la ville de Mantes-la-Jolie, via la convention de gestion conclue avec la CU GPSEO. En effet, celle-ci lui donne la prérogative de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire, afin de réaliser l'opération d'aménagement rassemblant l'OPAH-RU et l'ORI du cœur de ville.

Une concession d'aménagement peut intégrer une mission de suivi-animation de l'OPAH-RU dès lors que l'opération confiée à l'aménageur comprend également des opérations d'aménagement foncier (circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au Programme d'intérêt général). Les Opérations de restauration immobilières constituent par nature des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme.

La ville de Mantes-la-Jolie et la CU GPSEO souhaitent concéder à un aménageur cette opération de traitement de l'habitat dégradé en centre ancien, associant à la fois des missions relevant d'une OPAH-RU et des ORI.

B – Une concession sans transfert de risque

La concession a été envisagée sans transfert de risque compte-tenu de l'économie générale du projet. En effet, selon le cadre juridique en vigueur, « la part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement nominale ou négligeable. Le concessionnaire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts qu'il a supportés, liés à l'exploitation de l'ouvrage ou du service. » (Article L.1121-1 du Code de la commande publique).

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

En l'espèce, la part des recettes de cession pourrait in fine être inférieure aux 30% requis par la jurisprudence administrative. Concernant le mode de rémunération de l'aménageur, il apparait, au regard du bilan financier prévisionnel que la rémunération sur la commercialisation ne représente que 14% de la rémunération totale de l'aménageur.

Au regard de ces éléments, il convient donc de considérer que l'aménageur n'est pas suffisamment soumis aux aléas économiques du marché. Par conséquent, la concession d'aménagement a vocation à être sans transfert de risque et à relever d'une procédure de type « marchés publics ».

C- Une consultation dans le cadre d'une procédure formalisée

Conformément au Code de la commande publique, la procédure de passation d'un contrat de concession d'une valeur estimée du contrat supérieure au seuil de 5 538 000 € HT, est une **procédure formalisée**. Le montant du contrat, sur sa durée, ayant été estimé à 38 911 075€ HT, c'est cette procédure qui s'applique.

La procédure choisie est celle d'un appel d'offres ouvert, autrement-dit un appel d'offres qui permet de fusionner la phase de candidatures et la phase d'offres.

La concession a donc pour but de mobiliser un aménageur - concessionnaire, intervenant non seulement sur le suivi et l'animation renforcés du dispositif « OPAH-RU », mais aussi sur la réalisation des ORI et la remise sur le marché des logements vacants. Elle est prévue pour une durée longue de 12 ans, sur le périmètre de l'ORT. En effet, il est envisagé le recours à une 2ème convention d'OPAH-RU à la suite de la première, au vu de l'état de dégradation du parc (soit 2 fois 5 ans, plus 1 année de clôture-bilan à chaque fois). Les missions de l'aménageur pour répondre à ces enjeux sont spécifiques et complexes. Le concessionnaire assurera notamment :

- ✓ Le suivi et l'animation de l'OPAH-RU. Le concessionnaire aura pour missions d'engager :
  - ✓ Une démarche active en direction des propriétaires, copropriétaires et locataires concernés par le dispositif et plus particulièrement ceux dont les logements sont situés à l'intérieur des îlots à enjeux d'animation renforcée.
  - ✓ Une assistance auprès d'eux dans les domaines administratif, social, technique, architectural et juridique, selon un cahier des charges prédéfini.
- ✓ La conduite d'opérations de restauration immobilière. Le concessionnaire aura pour missions :
  - ✓ Le suivi des études (techniques et sociales) nécessaires à la délimitation des périmètres de restauration immobilière attachés aux îlots opérationnels et à la présentation des dossiers de délimitation de ces périmètres ;
  - ✓ Le suivi des études relatives à la programmation des travaux à réaliser pour chaque bâtiment inclus dans la liste de la future DUP de travaux, l'échéancier de réalisation, le bilan financier prévisionnel ;
  - ✓ La constitution des dossiers de déclaration d'utilité publique des travaux, nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire sur la base des études réalisées ;
  - ✓ Le suivi des études relatives à la mise au point opérationnelle des projets de restructuration des immeubles (plans et programme de travaux) en vue de la constitution des dossiers d'autorisations d'urbanisme sur les immeubles acquis par l'aménageur et destinés à la revente à des propriétaires privés.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Le cas échéant les demandes de permis de construire et des permis de démolir pour les immeubles acquis par l'aménageur et destinés à être restructurés ou démolis ;

- ✓ La conduite de l'ensemble des procédures d'expropriation rendues nécessaires pour la réalisation de l'opération.
- ✓ La mise en œuvre des prescriptions de travaux et animation de l'opération.
- ✓ La lutte contre la vacance résidentielle. Le concessionnaire aura pour missions :
- ✓ De procéder à l'acquisition à l'amiable, par voie d'expropriation ou de préemption, ou prendre à bail les immeubles propriété de la collectivité, d'autres propriétaires institutionnels ou privés nécessaires.
- ✓ Sur la base des projets de restructuration des immeubles acquis, procéder aux travaux de préservation et d'entretien des immeubles ou parties d'immeubles acquis si nécessaire ainsi qu'à des travaux préparatoires avant la revente si nécessaire ;

- ✓ La location et la revente en totalité ou en partie des biens acquis à des investisseurs, à charge pour ceux-ci de réaliser les travaux de restauration prévus conformément aux autorisations d'urbanisme obtenues pour chaque immeuble, groupe d'immeubles ou logements, selon le dispositif recouru (VIR, DIFF, revente).

D'une manière générale, le concessionnaire aura à :

- ✓ Réaliser et piloter les différentes études opérationnelles et techniques nécessaires à la réalisation des opérations ;
- ✓ Accomplir toutes autres démarches et procédures administratives et réglementaires préalables à la réalisation de l'opération, relevant de sa maîtrise d'ouvrage ;
- ✓ Assurer la gestion technique, administrative et financière de l'ensemble des opérations ;
- ✓ Constituer une équipe pluridisciplinaire compétente pour mener à bien l'ensemble des missions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération ;
- ✓ S'entourer de partenaires permettant d'atteindre les objectifs poursuivis.

Le montant du marché est estimé à 3,25M € TTC par an, dont 909 000 € de participation d'équilibre de la Ville.

IV. Historique des procédures

Une première consultation a été lancée le 7 décembre 2022 sous forme d'une procédure négociée.

Dans ce cadre, par décision en date du 15 mars 2023, le Maire a arrêté la liste des trois candidats admis à la phase offre.

Cependant, seulement deux de ces candidats ont remis une offre avant la date limite de remise des offres fixée au 5 mai 2023, réduisant donc le champ de la concurrence entre opérateurs admis à présenter une offre.

Cette réduction du champ concurrentiel s'est ensuite manifestée par un courrier en date du 1er juin 2023, au terme duquel le groupement dont le mandataire est Paris Sud Aménagement a retiré son offre pour des motifs propres (son équipe réduite et son plan de charge conséquent ne lui offrant plus la possibilité de mobiliser les moyens à hauteur du projet).

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Ne souhaitant pas se faire mécaniquement imposer le choix d'une offre (la dernière en lice), le Maire a déclaré la consultation sans suite par décision en date du 27 novembre 2023.

Une seconde consultation a donc été lancée en janvier 2024, toujours sous la forme d'un groupement de commandes avec la Communauté urbaine. Cependant, cette consultation a été classée sans suite, suite à la délibération du bureau communautaire en date du 7 mars 2024, qui acte le retrait de la CU GPSEO du projet.

Suite à la convention de gestion permettant à la CU GPSEO de déléguer ponctuellement sa compétence à la Commune, la ville de Mantes-la-Jolie peut ainsi lancer seule une 3ème consultation afin de désigner un aménageur concessionnaire afin de porter la stratégie habitat du cœur de ville. La réception des offres est prévue pour la mi-janvier 2025.

Au regard de ces éléments, il est demandé aux membres du Conseil municipal de bien vouloir :

- ✓ Approuver le lancement de la consultation pour l'attribution de la concession d'aménagement pour le traitement de l'habitat dégradé en centre ancien en vue de désigner un concessionnaire,
- ✓ Et d'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite concession à l'issue de la procédure.

DELIBERATION

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code de la commande publique,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.103-3, L.300-4 et, R*300-11-1 et suivants,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au Programme d'intérêt général,

Vu la délibération du Conseil municipal du 2 juillet 2018 relative à la signature de la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » et ses avenants,

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2020 relative à la signature de l'avenant Opération de revitalisation du territoire à la convention cadre Action Cœur de Ville,

Vu la délibération du Conseil municipal du 7 février 2022 relative à l'approbation du lancement de l'OPAH - RU sur le périmètre de l'ORT du territoire de la commune de Mantes-la-Jolie,

Vu la délibération du Conseil municipal du 11 juillet 2022 relative à l'approbation du projet de convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil municipal du 11 juillet 2022 relative à l'autorisation de signature de la convention de groupement de commandes,

Vu la délibération du Conseil municipal du 7 octobre 2024 relative à la signature d'une convention relative à la gestion des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville entre la Ville et la Communauté urbaine Grand-Paris Seine et Oise,

Accusé de réception en préfecture
078-217800518-20241122-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Vu la délibération du Conseil communautaire du 16 décembre 2021 relative à l'approbation de la mise en place de l'OPAH-RU sur le périmètre de l'ORT du territoire de la commune de Mantes-la-Jolie,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 16 décembre 2021 relative au lancement d'une procédure de concertation préalable à la mise en œuvre de l'OPAH-RU sur le périmètre de l'ORT du territoire de la commune de Mantes-la-Jolie,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 19 mai 2022 relative au bilan de la concertation préalable à la mise en place de l'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 19 mai 2022 relative à l'approbation du projet de convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Bureau communautaire du 23 juin 2022 relative à l'autorisation de signer la convention constitutive du groupement de commande et à ce que la ville de Mantes-la-Jolie lance la procédure de passation de la concession d'aménagement,

Vu la délibération du Bureau communautaire du 7 mars 2024 relative au retrait de la Communauté urbaine du projet de groupement de commande pour le projet de concession d'aménagement,

Vu la délibération du Bureau communautaire du 10 octobre 2024 relative à la signature d'une convention concernant à la gestion des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville entre la Ville et la Communauté urbaine Grand-Paris Seine et Oise,

Vu la convention en date du 16 octobre 2024 relative à la gestion des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville avec la Communauté urbaine Grand-Paris Seine et Oise,

Considérant la stratégie d'intervention sur l'habitat privé pour enrayer le processus de fragilisation, améliorer les conditions de vie des habitants et valoriser le parc de logements, définie par la ville de Mantes-la-Jolie et ses partenaires,

Considérant l'abandon de la procédure par la majorité des candidats admis à présenter une offre et la nécessité de soumettre l'attribution de la concession à une comparaison satisfaisante des propositions,

Considérant que la Communauté urbaine s'est retirée du projet de groupement de commandes,

Considérant que la Ville souhaite poursuivre ce projet de concession d'aménagement, nécessaire pour permettre la rénovation du bâti privé dégradé en centre-ville,

Considérant que la Communauté urbaine Grand-Paris Seine et Oise a transféré à la Ville la compétence intercommunale « OPAH-RU » par le biais de la convention de gestion afin qu'elle puisse mettre en place cette concession d'aménagement,

Considérant que la Ville est désormais compétente pour mettre en place cette opération et donc en capacité de lancer la procédure de consultation,

Le Conseil municipal,
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,
Adopté à l'UNANIMITÉ

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

DECIDE :

- **d'approuver** le lancement d'une nouvelle procédure de consultation sous la forme d'un appel d'offres ouvert conformément au Code de la commande publique, pour l'attribution de la concession d'aménagement pour le traitement de l'habitat dégradé en centre ancien, en vue de désigner un concessionnaire, sans transfert de risque économique pris sur le fondement des articles L.300-4 et R.300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- **d'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures dans le suivi de la procédure de consultation et l'attribution du contrat et à signer tous les actes, pièces et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

- **d'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer contrat de concession dont le montant est estimé à 39 000 000 € HT sur la durée totale de cette dernière,

- **de dire** que les crédits sont prévus aux budgets,

- **de donner** tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant, pour exécuter la présente délibération.

PUBLIE, le

Le Maire

MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE

Raphaël COGNET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

VILLE DE MANTES-LA-JOLIE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LE TRAITEMENT DE L'HABITAT PRIVE DEGRADE EN CENTRE ANCIEN
DE LA VILLE DE MANTES-LA-JOLIE

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Marché n° XXX

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

ENTRE

La Commune de MANTES-LA-JOLIE
Dont le siège est situé Hôtel de Ville – 31, rue Gambetta à MANTES LA JOLIE (78200), représenté par son Maire dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2022

Désignée ci-après par « la Commune, la Ville ou le Concédant »

D'une part,

ET

La société dénommée _____,
Société _____ au capital de _____ euros ayant son siège social à _____
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de _____ sous le numéro _____
Représentée par Monsieur _____, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis sous seings privés le (date A COMPLETER) par Monsieur (Prénom NOM A COMPLETER),

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

D'autre part,

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

A compléter

☐	Agissant en tant que prestataire unique
☐	Agissant en tant que membre du groupement défini ci-après

☐ Solidaire ☐ Conjoint

NB : L'acheteur n'impose aucune forme au groupement après attribution. En cas de groupement conjoint, le mandataire est solidaire des autres membres du groupement.

En cas de groupement, cotraitant n°1 Raison sociale : Adresse : Code postal : Bureau distributeur : Téléphone : Fax : Courriel : Numéro SIRET : N° Registre commerce : N° Répertoire des Métiers : Code NAF/APE :	***Cotraitant n°3*** Raison sociale : Adresse : Code postal : Bureau distributeur : Téléphone : Fax : Courriel : Numéro SIRET : N° Registre commerce : N° Répertoire des Métiers : Code NAF/APE :
Cotraitant n°2 Raison sociale : Adresse : Code postal : Bureau distributeur : Téléphone : Fax : Courriel : Numéro SIRET : N° Registre commerce : N° Répertoire des Métiers : Code NAF/APE :	***Cotraitant n°4*** Raison sociale : Adresse : Code postal : Bureau distributeur : Téléphone : Fax : Courriel : Numéro SIRET : N° Registre commerce : N° Répertoire des Métiers : Code NAF/APE :

Engagement, après avoir pris connaissance des documents constitutifs du marché tels que référencés à l'article 1.3 du TCA, je m'engage (nous nous engageons) sans réserve, conformément aux clauses et conditions des documents visés ci-dessus, à exécuter les prestations demandées dans les conditions définies ci-après,

L'offre ainsi présentée me lie pour une durée de **180 jours** à compter de la date limite de remise des offres.

La signature du présent traité vaut approbation et signature de toutes les pièces contractuelles, y compris des éléments remis au titre de l'offre.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

A compléter le cas échéant

L'annexe DC4 *(ex-DC13)* au présent traité indique la nature et le montant des prestations que j'envisage (nous envisageons) de faire exécuter par des sous-traitants payés directement, les noms de ces sous-traitants et les conditions de paiement des contrats de sous-traitance ; le montant des prestations sous-traitées indiqué dans l'annexe constitue le montant maximal de la créance que le(s) sous-traitant(s) concerné(s) pourra(ont) céder ou présenter en nantissement.

L'annexe constitue une demande d'acceptation du sous-traitant concerné et d'agrément des conditions de paiement du contrat de sous-traitance, demande qui est réputée prendre effet à la date de notification du marché ; cette notification est réputée emporter acceptation du sous-traitant et agrément des conditions de paiement du contrat de sous-traitance.

En outre, le tableau ci-après indique la nature et le montant des prestations que nous envisageons de faire exécuter par des sous-traitants payés directement après avoir demandé en cours de travaux leur acceptation et l'agrément des conditions de paiement du contrat de sous-traitance les concernant au Pouvoir Adjudicateur (PA). Les sommes figurant à ce tableau correspondent au montant maximal de la créance que le sous-traitant concerné pourra présenter en nantissement ou céder :

N°	Nom du sous-traitant	Nature des prestations sous-traitées	Montant sous-traité HT	Part de marché restant au titulaire en HT

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

SOMMAIRE

PREAMBULE 8

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 11

ARTICLE 1 – OBJET, PERIMETRE ET DOCUMENTS CONTRACTUELS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 11

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS 13
2-1 – **LA COMMUNE DE MANTES-LA-JOLIE ET LA COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE ET OISE** 13
2-2 - **L'AMENAGEUR** 14

ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR 15

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DU CONCEDANT 29

ARTICLE 5- DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION 29

ARTICLE 6 - PROPRIETE DES DOCUMENTS 29

ARTICLE 7 - ASSURANCES 30

ARTICLE 8 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 30
8. 1. MODALITES DE **CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT** 30
8. 2. **MODIFICATIONS AFFECTANT LA SITUATION DE L'AMENAGEUR** 31

ARTICLE 9 - DOMICILIATION 32

ARTICLE 10 – EQUIPE PROJET 33

PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 35

CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES 35

ARTICLE 13 – MAITRISE FONCIERE ACTUELLE 35

ARTICLE 14– MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES 35
14. 1. ACQUISITIONS AMIABLES 35
14. 2. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) – ACQUISITION DES BIENS PAR EXPROPRIATION 35
14. 3. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN 36
14. 4. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES 36

CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME DE TRAITEMENT DE L'HABITAT PRIVE DEGRADE 37

ARTICLE 15 - ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION 37
ARTICLE 16 – CONCEPTION 38
ARTICLE 17 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR L'AMENAGEUR 38

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PROJET

ARTICLE 18 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION 39

CHAPITRE III – COMMERCIALISATION 40
ARTICLE 19 - OBLIGATIONS GENERALES CONCERNANT LES CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES IMMEUBLES 40
20. – MODALITES DE COMMERCIALISATION 40

PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 42

ARTICLE 21 - FINANCEMENT DE L'OPERATION 42
21. 1. – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR 42
21. 2. – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS FINANCIERES PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION 42
21. 3. – FINANCEMENTS EXTERNES 43
21. 4. – IMPUTATION DES FRAIS BANCAIRES 44

ARTICLE 22 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS – PREVISIONS BUDGETAIRES 44
22. 1. – COMPTABILITE 44
22. 2. - COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL 44
22. 3. – DELAIS DE TRANSMISSION DES COMPTES-RENDUS ANNUELS 45
22. 4. – MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'OPERATION 45

ARTICLE 23 - GARANTIE D'EMPRUNT 46

ARTICLE 24 – PENALITES 46

PARTIE IV – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 47

ARTICLE 25 – EXPIRATION DE LA CONCESSION 47

ARTICLE 26 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION 47
26. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION 47
26. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES 47
26-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS 48
26-4 - REVERSEMENT DU BONI DE L'OPERATION 48

ARTICLE 27 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 49
27. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES 49
27. 2. – **SUBROGATION** 49

ARTICLE 28 - DECHEANCE – RESILIATION 49
28. 1. - RESILIATION AVEC INDEMNITE 50
28. 2. - RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE) 50

ARTICLE 28-3 CAUSES DE RESILIATION ANTICIPEE 51

ARTICLE 29 – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE D'UNE SEM 52

ARTICLE 30 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS 52

ARTICLE 31 - FIN DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR 53

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PROJET

PARTIE V – DISPOSITIONS DIVERSES 54

ARTICLE 32 – CLAUSE DE REEXAMEN 54
32. 1. – PRINCIPES GENERAUX D'EVOLUTION DU CONTRAT 54
32.2 – REEXAMEN DES CONDITIONS DE LA CONCESSION 54
32.3. - PROCEDURE DE REEXAMEN 55

ARTICLE 33 – DESTRUCTION DES DONNEES 55

ARTICLE 34 – INTERPRETATION 55

ARTICLE 35 – REGLEMENT DES LITIGES 56

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PREAMBULE

1. Avec la signature de la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de ville », le 5 octobre 2018, la Ville de Mantes-la-Jolie s'est engagée dans une démarche partenariale et transversale en faveur de la valorisation et de l'amélioration de l'attractivité de sa centralité. Ce projet global de redynamisation porte sur différents domaines d'intervention tels que l'amélioration de l'habitat, le développement d'une nouvelle offre résidentielle, la restructuration des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine, l'animation culturelle et touristique et le renforcement de l'offre commerciale et artisanale.

La convention cadre Action Cœur de Ville, devenue Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) **(Annexe 1-1),** poursuit le travail mené depuis de longues années par la Ville et ses partenaires, notamment sur la question de l'Habitat. En effet Mantes-la-Jolie a toujours eu vocation à incarner le laboratoire du renouveau urbain, que ce soit par la rénovation écologique exemplaire du quartier prioritaire du Val Fourré, la gestion sobre de son foncier ou par la protection de son patrimoine historique.

En continuité de ces efforts, la Ville et ses partenaires ont souhaité dans un premier temps établir un diagnostic précis de l'état des besoins sur le parc de logements. Ainsi, une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) a été lancée en 2018.
Celle-ci a révélé des problématiques lourdes d'habitat dégradé (plus de 1 500 logements dégradés dans le centre-ville), de logements vacants (près de 800) et environ 50 immeubles nécessitant une action de sécurisation et de rénovation forte. Elles sont couplées à des besoins en matière de valorisation patrimoniale, d'accessibilité et d'adaptation des logements au grand âge.

Ces résultats ont été dévoilés à l'ensemble des partenaires en comité de projet « Action Cœur de Ville » en présence du sous-préfet, puis ont alimenté l'avenant n°1 à la convention cadre Action Cœur de Ville, signé le 19 février 2020 **(Annexe 1-2).**

2. Dans un second temps, la Ville de Mantes-la-Jolie et la Communauté urbaine ont défini une stratégie d'intervention sur l'habitat pour enrayer le processus de fragilisation, améliorer les conditions de vie des habitants et valoriser le parc de logements. Complémentaires des actions programmées sur le commerce, l'espace public, le développement touristique et culturel, les quatre axes de cette stratégie sont à l'horizon d'une décennie et concernent :

- La rénovation de 685 logements privés en mobilisant le dispositif d'accompagnement incitatif d'OPAH RU, couplé à un dispositif plus contraignant d'opération de restauration immobilière (ORI) visant propriétaires indélicats et passifs d'immeubles dont l'état de vétusté justifie des travaux d'utilité publique. L'objectif est de rétablir une habitabilité satisfaisante pour les occupants et ainsi les conserver sur place. In fine, la Ville souhaite mettre dans les meilleures dispositions les propriétaires via des aides avant une reprise en main par la force publique qui interviendra en dernier recours,

- La mobilisation des logements vacants pour permettre le développement d'une nouvelle offre de logements en rénovant et restructurant une quinzaine d'immeubles en obligation de travaux et près de 200 logements vacants ;

- La production raisonnée d'une offre neuve de logements via des opérations de démolition-reconstruction ou de « micro » projets urbains ;

- La valorisation du patrimoine bâti et des spécificités historiques comme un axe transversal à toutes les actions qui seront engagées au titre de l'intervention sur le parc privé. La priorité porte sur la réhabilitation plutôt que la démolition reconstruction.

Ces objectifs s'inscrivent dans une logique de développement durable : l'enjeu est de rénover au maximum les passoires thermiques et d'éviter l'artificialisation d'espaces naturels en proposant des logements existants rénovés en cœur de ville, adaptés aux familles et économes en énergie. Le but est de diminuer le reste à charge des habitants pour leur permettre de rester dans leur logement avec de meilleures conditions de vie.

Pour atteindre ces objectifs, la Commune de Mantes-la-Jolie et la CU Grand Paris Seine & Oise ont décidé , avec les différents partenaires (l'Etat, l'ANAH, le département des Yvelines et la région Ile-de-France et la

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Caisse des Dépôts et Consignations), de recourir au dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) avec deux conventions d'OPAH-RU successives (une première convention d'OPAH-RU pour la période 2025-2030 avec une période de bilan en 2030-2031, une deuxième convention d'OPAH-RU pour la période 2031-2036 avec un an de bilan en 2037), la première convention d'OPAH-RU ayant vocation à être signée au plus près du démarrage effectif de la concession **(Annexe 2).**

3. En application des dispositions de l'article L. 5215-20 du code général des collectivités territoriales (CGCT), la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire. A ce titre, elle est compétente pour mener des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), ainsi que des actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre.

Participant pleinement à la politique locale de l'habitat pilotée par la Communauté urbaine, les ORI envisagées par la Commune de Mantes-la-Jolie s'inscrivent dans un projet plus vaste d'aménagement du cœur de ville et constituent une opération d'aménagement d'intérêt communal relevant de la compétence de la Commune de Mantes-la-Jolie.

Dans ce cadre, afin de permettre une approche globale et efficiente des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé dégradé et de la revitalisation du centre-ville de Mantes-la-Jolie (OPAH et ORI), et considérant la complexité et la complémentarité des actions à mener, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et la Ville de Mantes-la-Jolie privilégient l'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert du risque économique, visant la mise en œuvre des OPAH-RU et des Opérations de restauration immobilière communales, ainsi que le portage et le recyclage immobilier associé à ces ORI.
Il est précisé que cette concession d'aménagement, d'abord pensée en collaboration renforcée entre la CU GPS&O et la Ville de Mantes-la-Jolie par la création d'un groupement d'autorités concédantes, son pilotage est désormais confié à la seule Ville selon les axes et orientations décidés entre les collectivités. Par une convention de gestion dont la signature a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 7 octobre 2024 et par délibération concordante du Conseil communautaire du 10 octobre suivant, la CU GPS&O a confié l'organisation de la procédure de passation, la conclusion et le suivi d'exécution de la concession d'aménagement dédiée au suivi-animation OPAH et ORI, à la Ville en qualité d'autorité concédante. La Ville est tenue de prendre en charge l'intégralité de l'opération selon les objectifs préalablement définis.

4. La mise en œuvre de cette opération de traitement de l'habitat dégradé en centre ancien de la ville de Mantes-la-Jolie a donné lieu aux différentes formalités administratives préalables suivantes.

Par une délibération du 16 décembre 2021, la Communauté Urbaine GPSEO a, au titre de sa compétence habitat, approuvé la mise en place et les objectifs d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain sur le périmètre ORT de la commune de Mantes-la-Jolie, soit le centre-ville historique, l'entre-deux-gares, Gassicourt Est, et le quartier gare en périmètre d'intérêt communautaire

Par une seconde délibération du 16 décembre 2021, la Communauté Urbaine GPSEO a procédé au lancement d'une procédure de concertation préalable à la mise en œuvre de ladite OPAH.

Par une délibération en date du 7 février 2022, le Conseil Municipal de la Ville de Mantes-la-Jolie a approuvé cette initiative et sa mise en œuvre à laquelle elle est étroitement associée.

Par deux autres délibérations en date du 7 février 2022, le Conseil Municipal de la Ville de Mantes-la-Jolie a approuvé le lancement et la mise en œuvre d'une Opération de restauration immobilière (ORI), ainsi que les modalités de la concertation préalable associée.

Par une troisième délibération du 19 mai 2022, la Communauté Urbaine GPSEO a tiré le bilan de la concertation préalable et a approuvé le projet de convention d'OPAH, tout en autorisant son président à signer ladite convention.

Par trois délibérations en date du 11 juillet 2022, la Ville a approuvé le bilan de la concertation sur les Opérations de Restauration Immobilières et a validé le projet de convention d'OPAH-RU.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Par des délibérations concordantes du Conseil municipal du 7 octobre 2024 et du Conseil communautaire du 11 octobre suivant, la Ville et la Communauté GPSEO ont approuvé la signature de la convention de gestion relative à la gestion des OPAH-RU sur le centre-ville, laquelle confie notamment l'organisation de la procédure de passation, la conclusion et le suivi d'exécution de la concession d'aménagement à la Ville, en sa qualité d'autorité concédante. Ladite convention de gestion a été signée le 16 octobre 2024 et transmise en préfecture le XXX.

Par une délibération du 18 novembre 2024, le Conseil municipal a approuvé la signature de la première convention OPAH-RU applicable pour la période 2025-2030.

Par une délibération à la même date du 18 novembre 2024, le Conseil municipal a validé le lancement d'une procédure de passation formalisée consistant en un appel d'offres ouvert conformément aux articles R.300-11-1 du code de l'urbanisme, L.1414-1 et L.1414-2 du code général des collectivités territoriales et des articles L.2124-2 et R.2161-2 à R.2161-5 du code de la commande publique, pour la désignation de l'aménageur en charge du suivi-animation des OPAH et ORI et autres missions complémentaires, selon les objectifs et les termes du présent traité de concession d'aménagement conclu sans transfert de risque économique.

5. A l'issue de l'analyse des candidatures et offres transmises, en application des critères de sélection tels qu'énoncés dans le règlement de la consultation, sur avis de la commission d'appels d'offres, la personne habilitée à proposer la désignation de la **[société attributaire]**.

Par une délibération du conseil municipal 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 la présente concession d'aménagement.

Il en résulte que la Ville de Mantes-la-Jolie confie à l'Aménageur, qui l'accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement relative au « Traitement de l'habitat privé dégradé en centre ancien de Mantes-La-Jolie » dont le principe, le programme, et la délimitation ont été définis dans le dossier de consultation de la concession d'aménagement, transmis aux soumissionnaires dans le cadre de la procédure de choix du concessionnaire et de la proposition retenue à l'issue de cette procédure.

La présente concession d'aménagement, issue de la procédure de consultation, est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Ville de Mantes-la-Jolie.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET, PERIMETRE ET DOCUMENTS CONTRACTUELS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

1.1. REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT RELATIVE AU « TRAITEMENT DE L'HABITAT PRIVE DEGRADE EN CENTRE ANCIEN DE LA VILLE DE MANTES-LA-JOLIE »

En application de l'article L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Commune de MANTES-LA-JOLIE concède à l'Aménageur, qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement relative au « Traitement de l'habitat privé dégradé en centre ancien de Mantes-la-Jolie », telle qu'elle est décrite dans la présente concession et ses annexes, ainsi que dans le projet de convention d'OPAH – RU 2025-2030 **(Annexe 2.1),** puis de la future convention d'OPAH 2031-2036 qui sera également annexée (**Annexe n°2.2**), ayant pour objet de répondre aux objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété confrontés à d'importantes difficultés de gestion et financières ;
- Compléter le parcours résidentiel avec des logements adaptés aux familles ;
- Garantir la sécurité et la santé des occupants ;
- Mettre en œuvre, lorsque cela est nécessaire, un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants ;
- Produire une nouvelle offre de logements hautement qualitatifs et performants énergétiquement, assurant un lien et une mixité sociale au sein du quartier et avec les quartiers alentours, grâce, notamment, à la réalisation d'équipements publics qualitatifs.

La présente concession d'aménagement a pour objet les missions suivantes :

- Une mission de suivi-animation de l'OPAH-RU concernant près de 685 logements sur 12 ans (deux OPAH-RU envisagées) ;

- La mise en œuvre de plusieurs opérations de restauration immobilière (ORI), concernant environ 15 immeubles à acquérir ;

- La lutte contre la vacance concernant environ 200 logements ;

- L'acquisition, la rénovation, la location et la revente de logements à terme, et plus précisément à :

  - ✓ La vente d'immeubles à rénover avec prescriptions de travaux (VIR) (environ 10% des logements acquis),

  - ✓ Le recours au dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) (environ 60% des logements acquis), impliquant pour le concessionnaire d'être bailleur pendant 9 ans, puis de céder les biens concernés,

  - ✓ La revente de logements après rénovation (environ 30% des logements acquis).

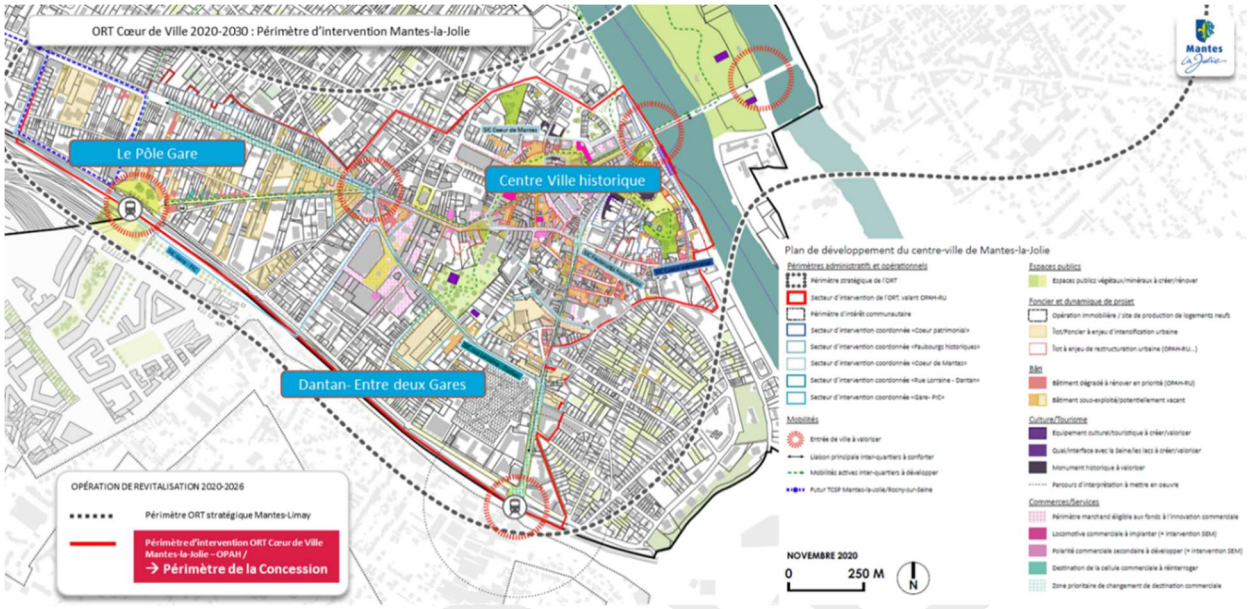
La priorité sera de proposer des produits résidentiels à destination des familles et des primo-accédants.

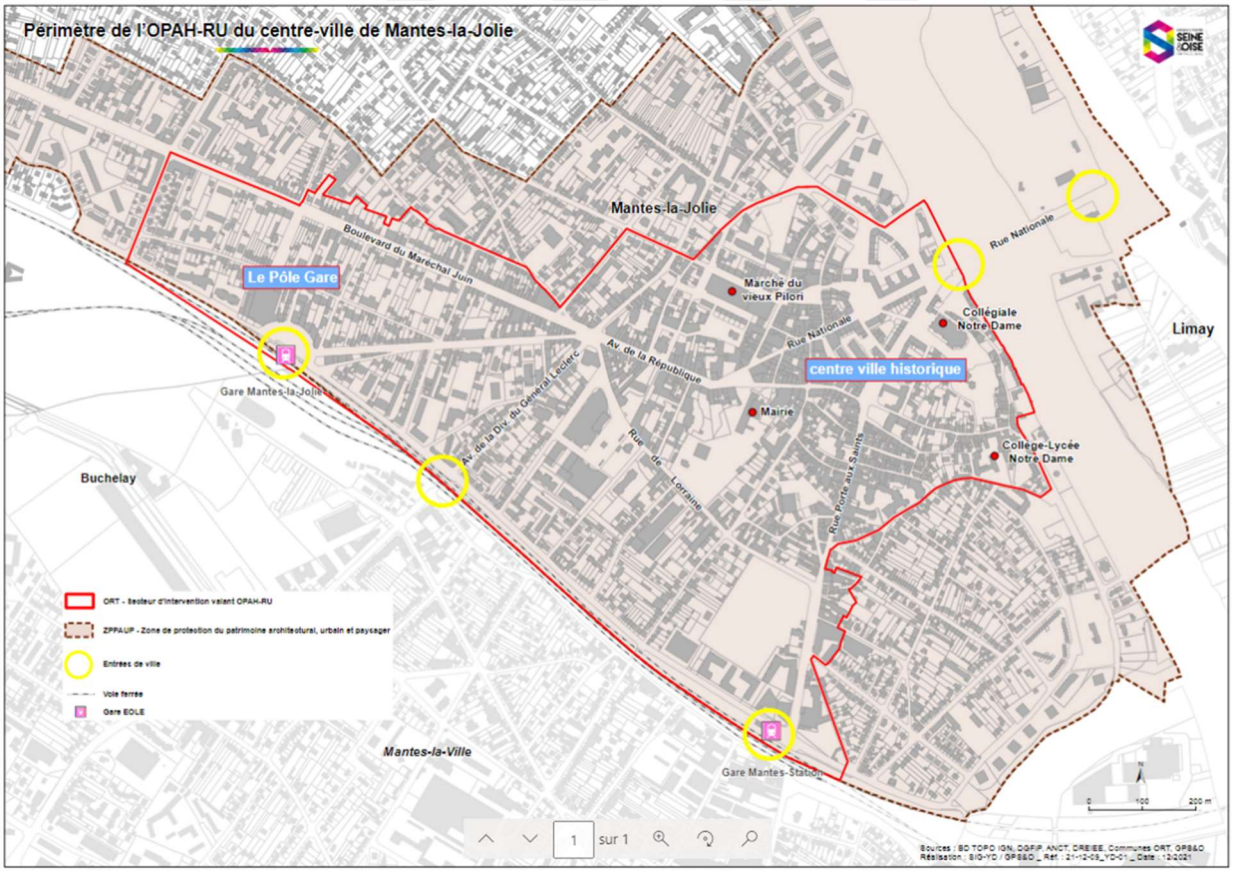
Le détail des actions à mettre en œuvre ainsi que les obligations respectives du concédant et du concessionnaire sont détaillées ci-après aux articles 3 et 4 de la convention et en annexes.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

1.2. PERIMETRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le périmètre de la présente concession d'aménagement correspond à celui de l'OPAH-RU du centre-ville de Mantes-la-Jolie (**Annexe n°2.1):** correspondant lui-même au périmètre de l'Opération de revitalisation des territoires (ORT) **(Annexes n°1-1, n°1-2 et n°1-3).**





Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

1.3. DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels sont :

- Le présent traité de concession d'aménagement,
- Les actes de sous-traitance le cas échéant,
- Les annexes audit traité de concession d'aménagement, listées ci - après :

  - Annexe n°1-1 : Convention ORT

  - Annexe n°1-2 : Avenant 1 Convention ORT

  - Annexe n°1-3 : Avenant 2 Convention ORT

  - Annexe n°2.1 : Projet convention OPAH – RU 2025-2030
  - Annexe n°2.2 : Projet convention OPAH-RU 2031-2026

  - Annexe n°3 : Mémoire technique et ses annexes (produit par le soumissionnaire)

  - Annexe n°4-1 : Convention d'intervention foncière Ville – EPFIF

  - Annexe n°4-2 : Avenant 1Convention d'intervention foncière Ville – EPFIF

  - Annexe n°4-3 : Avenant 2 Convention d'intervention foncière Ville – EPFIF

  - Annexe n°5 : Protocole d'intervention – EPFIF
  - Annexe n°6 : tableau des propriétés détenues par la ville

  - Annexe n°7 : mémoire financier explicatif et justificatif et ses annexes (produit par le soumissionnaire)

  - Annexe n°8 : Trame de compte rendu financier annuel (produit par le soumissionnaire)

  - Annexe n°9 : Trame de rapport d'activité annuel (produit par le soumissionnaire)

Les annexes ont une valeur contractuelle. Elles précisent et complètent le présent traité et doivent être interprétées sur la base des stipulations du Contrat, des principes du droit des concessions d'aménagement, des règles propres aux concessions d'aménagement sans transfert de risque économique et des règles générales applicables aux contrats administratifs.

En cas de contradiction entre le contrat et ses annexes, le présent traité de concession d'aménagement prévaut.

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

2-1 – LA COMMUNE DE MANTES-LA-JOLIE ET LA COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE ET OISE

En application de la convention de gestion conclue avec la Communauté urbaine, la Ville de Mantes-la-Jolie intervient en qualité d'autorité concédante de la présente concession d'aménagement.

Le suivi et le contrôle de la réalisation de l'opération, objet de la présente concession, sont donc assurés par les services de la commune de Mantes-la-Jolie, et notamment par la direction en charge du pilotage de la concession.

Le suivi et le contrôle de l'opération font l'objet d'une concertation par les instances de pilotage désignées dans la convention OPAH-RU 2025-2030 (**Annexe n°2.1**), telles que :

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- le comité de pilotage chargé de définir les orientations de l'opération, d'informer l'ensemble des partenaires sur son état d'avancement, de connaitre et de résoudre les situations et problèmes susceptibles d'apparaitre en cours d'exécution, présidé par le Maire de la Ville ;
- le comité technique chargé de la conduite opérationnelle de l'opération.

L'exécution de la présente concession est placée sous le contrôle de la Ville, notamment par l'intermédiaire de ces instances de pilotage. Pour l'exécution de la présente concession, M. le Maire de la Commune de MANTES LA JOLIE ou son représentant est la personne compétente pour représenter la Ville.

Toutes transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des stipulations de la présente convention doivent être exclusivement adressées à Monsieur le Maire de la Commune de MANTES LA JOLIE, cette dernière étant l'interlocuteur privilégié de l'Aménageur.

2-2 - L'AMENAGEUR

Pour l'exécution des missions confiées à l'Aménageur, celui-ci est représenté par Monsieur (Prénom NOM A COMPLETER) qui est habilité à engager la responsabilité de l'Aménageur.

Toutes transmissions écrites doivent être exclusivement adressées à :
Monsieur (Prénom NOM A COMPLETER)
(adresse A COMPLETER)

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

3.1 – MISSIONS GENERALES

L'Aménageur est chargé de la réalisation de l'opération d'aménagement relative au « Traitement de l'habitat privé dégradé en centre ancien de la Ville de MANTES-LA-JOLIE », sous sa responsabilité, dans le cadre notamment de la convention relative à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) annexée aux présentes **(Annexes 2.1 et 2.2),** et sous le contrôle du Concédant.

A ce titre, l'Aménageur se voit confier les missions suivantes :

a) Assurer l'ensemble des missions nécessaires à la mise en œuvre des OPAH-RU dans le périmètre ORT de la Commune de MANTES LA JOLIE, et à ce titre **:**

- Assurer l'animation « classique » de l'OPAH-RU : elle vise à faire connaitre le dispositif et établir un maximum de contacts avec les propriétaires afin de les inciter à engager des travaux de rénovation dans leur logement ou immeuble ;

- Assurer l'animation « renforcée » de l'OPAH-RU : elle vise à mobiliser les propriétaires de logement ou d'immeuble qualifiés de dégradés, en allant « au-devant » des projets ; cette animation « renforcée » devra également permettre la mise sur le marché de logements vacants après travaux ;

- Assurer l'animation « spécifique » des Opérations de Restauration Immobilière : elle vise à mettre en place les ORI et les procédures de DUP correspondantes.

- Mener toute démarche nécessaire afin d'assurer et de faciliter la reconduction du dispositif à l'échéance de la première convention d'OPAH-RU, de telle manière à ce que l'exécution de la deuxième convention d'OPAH-RU se fasse dans la continuité temporelle et sans interruption avec la première convention d'OPAH-RU ;

- Assurer la concertation et l'information des riverains dans le cadre d'un plan de concertation et de communication défini d'un commun accord avec le Concédant, en lien avec les instances existantes.

b) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la concession, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires à la réalisation de l'opération :

- Acquérir les biens portés par l'EPFIF et la ville au titre de la convention d'intervention foncière conclue entre la Ville et l'EPFIF portant sur le périmètre de veille foncière du centre-ville signée le 29 décembre 2017 et ses avenants successifs, conformément aux modalités et conditions prévues par le protocole ad hoc à ladite convention signée le 14 septembre 2022 ;
- Procéder en priorité à des négociations foncières amiables pour acquérir les biens ;
- Mener toutes procédures foncières d'acquisitions rendues nécessaires par l'opération, exercice du droit de préemption, éviction, négociations amiables, déclaration d'utilité publique ;
- Assurer la gestion des acquisitions foncières pour maintenir dans un premier temps les activités en place et limiter les expropriations ;
- Si aucun accord amiable n'a pu être recueilli entre l'Aménageur et les propriétaires concernés ainsi qu'avec les éventuels titulaires de droits sur les biens immobiliers concernés, mettre en œuvre la procédure d'expropriation, après accord de la Ville ;
- Prendre en charge et piloter le ou les enquête(s) parcellaire(s) et la phase judiciaire de l'expropriation ce qui comprend notamment l'établissement, aux frais de l'opération, de tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et des arrêtés de cessibilité ;

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- Pour exercer le droit de préemption urbain ou le droit de préemption renforcé, l'aménageur sollicitera la Ville, laquelle sollicitera elle-même sa mise en œuvre auprès de la Communauté urbaine pour le compte de l'aménageur.

c) Gérer les biens acquis et à ce titre :

- Se charger de la perception des loyers ;
- Acquitter les charges afférentes à la propriété ;
- Empêcher par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces terrains ou immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur cession ou démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Ville ou de la Communauté urbaine, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles concernés ne pourront faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

d) Libérer les biens acquis de leurs occupants en assurant le relogement des locataires preneurs et occupants de bonne foi, et réaliser un suivi social de la partie des ménages en difficulté dans le respect des obligations prévues par les articles L. 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme en matière de relogement ;

e) Procéder à l'ensemble des études techniques nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, avant son lancement et au cours de son exécution, afin d'évaluer au mieux l'état des immeubles à acquérir, la nature et le coût des travaux à engager. Au regard du résultat desdites études, l'aménageur pourra proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.

f) Elaborer les dossiers administratifs réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, dont notamment les dossiers de DUP, RHI, ORI, autorisations d'urbanisme ;

g) Démolir les immeubles ou bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement, et à ce titre :

- Réaliser des opérations courantes préalables à toute démolition (contact des gestionnaires, concessionnaires, etc.) ;

h) Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, l'ensemble des travaux concourant au traitement de l'habitat dégradé et à la remise sur le marché des immeubles et des logements (réhabilitation, rénovation, restauration immobilière et valorisation patrimoniale des biens immobiliers qu'il aura précédemment acquis), destinés à être cédés à des constructeurs et/ou investisseurs privés ;

Et à ce titre :

- Effectuer les études de programmation nécessaires, jusqu'aux autorisations d'urbanisme et définir les produits immobiliers pertinents de réhabilitation et leur mode de commercialisation, dans le respect des objectifs de l'opération en termes de taille et de prix de vente.
- Procéder aux travaux conservatoires sur les immeubles existants
- Procéder aux travaux de rénovation et de réhabilitation des immeubles concernés par les dispositifs VIR et DIIF (ou équivalent), et dont il sera bénéficiaire.
- Procéder aux travaux de valorisation patrimoniale, et à ce titre, solliciter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors qu'elle se situe dans le périmètre du SPR (sites patrimoniaux remarquables).

i) Procéder à la vérification de l'intégration des orientations en matière de développement durable par l'ensemble des acteurs concourant à l'opération : L'ensemble des opérations de construction et de réhabilitation devra être réalisé en prenant en compte la problématique du développement durable, et de valorisation du patrimoine bâti, tout au long du processus d'aménagement.

A ce titre, l'Aménageur formulera des propositions d'engagements :

- En matière environnementale et d'innovation concernant le confort, la qualité d'usage et de performance énergétique des logements
- En matière de labellisation, certification ou autre démarche visant à atteindre un objectif supérieur à la règlementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

j) Commercialiser et céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer aux divers utilisateurs, constructeurs et investisseurs agréés par le Concédant, et à ce titre **:**

- Au titre des logements
  - Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des biens immobiliers dans les meilleures conditions possibles ;
  - Rechercher, de gré à gré ou après mise en concurrence, les constructeurs, promoteurs, investisseurs et utilisateurs,
  - Définir le prix de vente des immeubles,
  - Préparer et signer tous les actes nécessaires à la cession des biens immobiliers ;
  - Mettre en œuvre toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels.

- Au titre des cellules commerciales :
  - Proposer à la concession de revitalisation artisanale et commerciale avec constitution d'une Société d'Économie Mixte, et à la Ville, qui bénéficient d'un droit de priorité, le rachat des cellules commerciales ; si la SEM ou la Ville n'ont pas manifesté leur intention de procéder au rachat dans un délai de 3 mois à compter de la proposition qui lui a été formulée par l'aménageur, celui-ci cédera librement les cellules commerciales.

- Au titre de la location des biens immobiliers réhabilités ou rénovés :
  - Encourager la remise sur le marché ou la création de logements locatifs à loyers maîtrisés
  - Avoir un rôle de bailleur dans le cadre du dispositif DIIF (ou équivalent) (loyers encadrés puis revente à prix maîtrisé); la Ville étant associée au choix des locataires dans les conditions prévues aux dispositions de l'article 3.2.5 de la présente convention.

k) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération d'aménagement, et notamment :

- Passer les contrats ou marchés de travaux, d'études de prestations et de maîtrise d'œuvre dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence définies aux articles R. 300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme et après avis du concédant ;
- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
- La rédaction des règlements et cahiers des charges des opérateurs ;

- Mettre en place une organisation des chantiers de nature à perturber le moins possible le fonctionnement des équipements publics et à limiter les nuisances.
- Au titre de l'organisation du chantier :
  - Édicter un règlement de chantier adapté à une intervention en site occupé ;
  - Prévoir un plan d'accès des engins de chantier qui évite les parties déjà habitées ;
  - Mettre en place une signalétique adaptée pour assurer la sécurité des piétons ;
  - Maintenir, sauf impossibilité avérée, l'ensemble des accès et cheminements existants ;
  - Assurer l'entretien du site à compter de la prise de possession des biens jusqu'à leur rétrocession à la collectivité ou à la cession aux promoteurs pour les lots privés.

- Veiller à la coordination architecturale des constructions et de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération,

- Établir ou faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages et missions dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté ;

- Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation liées à la conduite de l'opération d'aménagement ;

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- Établir et 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 ;
- Mettre en place une équipe dédiée à la réalisation de l'opération qui assurera les missions de suivi opérationnel ;
- Mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires à la réalisation des travaux ;
- Assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération ;

l) Assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération ; les interventions de l'Aménageur seront réalisées en relation permanente avec le Concédant. Une attention particulière devra être portée sur les modalités de travail avec les services du Concédant dans un souci de proximité et d'opérationnalité.

3.2 MISSIONS DETAILLEES

3.2.1. LA MISSION DE SUIVI - ANIMATION DES OPAH-RU

a) La mission d'accueil, d'information du public et de communication

Au titre de la mission d'accueil, d'information du public et de communication confiée à l'Aménageur dans le cadre de l'OPAH RU, celui-ci assure le rôle de conseil, d'information et d'appui à la mise en œuvre de travaux auprès de (co)propriétaires.

Pour ce faire, l'Aménageur :

- Met en place, au démarrage de la concession, une action d'information spécifique en direction de la Ville permettant aux élus et agents de relayer l'information et d'orienter le public si besoin.

- Assure l'organisation de permanences physiques d'accueil du public, à raison :
  - D'une journée minimum par semaine, la première année.
  - De «à compléter par le candidat» par semaine, les onze autres années d'exécution **(Annexe 3).**

  A ce titre, un bureau sera mis à sa disposition par la Ville.

- Veille à une coordination étroite du partenariat permettant d'assurer une transversalité constante avec les services de la Ville et les partenaires du programme.

- Participe à la production du contenu des documents et supports de communication (exemples : site Internet, gazette, plaquette grand public, lettre de l'habitat, presse, bâches sur immeubles…), laquelle communication sera assurée par la Ville.

b) La mission de prospection et d'incitation à la réhabilitation

De manière générale, la mission de prospection et d'incitation à la réhabilitation consiste à :

- Accompagner des (co)propriétaires, exploitants et syndics dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures,
- Inciter les propriétaires ou investisseurs à la remise sur le marché de logements vacants et/ou à la création de logements dans des locaux ou dépendances existants ;
- Inciter à la réhabilitation qualitative et pérenne des logements ;
- Lutter contre les bailleurs indélicats ;
- Sensibiliser le public aux devoirs et possibilités de sortie d'habitat indigne ;
- Sensibiliser le public aux économies d'énergie par le biais de travaux ;
- Sensibiliser le public aux possibilités d'aides permettant l'accessibilité et l'adaptation des logements

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

aux situations de vieillissement et/ou de handicap ;
- Effectuer un travail de repérage et de définition des besoins dans les copropriétés fragiles et/ou dégradées ;
- Accompagner les copropriétés en difficulté.

Au titre de la mission de prospection et d'incitation à la réhabilitation confiée à l'Aménageur dans le cadre de l'OPAH RU, ce dernier procède tout particulièrement aux missions suivantes :

- Engager et mettre en œuvre une démarche active en direction des propriétaires, copropriétaires et locataires concernés et plus particulièrement ceux dont les logements sont situés à l'intérieur des îlots à enjeux d'animation renforcée.

- Leur apporter une assistance dans les domaines administratif, social, technique, architectural et juridique qui aura été établie par l'Aménageur et soumise, pour validation, à la Ville.

- Engager et mettre en œuvre, avec l'ensemble des outils existants (mailings, visites, courriers, affiches, etc.), une démarche de prospection permettant de :
    - Mobiliser rapidement les propriétaires désireux d'investir et d'entreprendre des travaux de réhabilitation,
    - Identifier les propriétaires de logements vacants avec pour objectif de recenser les biens susceptibles d'être vendus, d'identifier les blocages, et d'accompagner ces publics dans une démarche de requalification.

- Assurer des visites des logements et des parties communes en lien avec le service communal d'hygiène et santé.

c) Les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre

En mettant en œuvre l'OPAH - RU, l'Aménageur doit apporter une assistance aux propriétaires occupants ou non occupants ou aux locataires et aux ménages, dans leur logement ou leur immeuble, en vue de les aider et les conseiller dans la mise en œuvre de leurs projets de requalification, d'amélioration ou d'adaptation de leur habitat.

L'Aménageur met en œuvre les mesures idoines pour atteindre les objectifs qualitatifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Agir sur la performance énergétique du parc immobilier bâti existant pour lutter contre la précarité énergétique ;
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées ;
- Mettre en conformité les logements notamment au regard des travaux de sécurité ;
- Réinvestir les logements vacants ;
- Requalifier l'offre de logements locatifs : des logements de qualité à loyers et charges maîtrisés pour conforter le rôle social du parc privé et favoriser la solvabilité des ménages ;
- Accompagner les copropriétés fragiles dans leur redressement et leurs travaux de rénovation thermique et énergétique ;
- Assurer un accompagnement adapté des propriétaires ;
- Encourager les bailleurs privés à conventionner leurs logements ;
- Permettre une requalification globale des copropriétés dégradées ciblées via un accompagnement au redressement de la gestion et des finances de la copropriété, à la réalisation d'un programme de travaux adapté aux problématiques du bâti et aux capacités financières des copropriétaires.

L'Aménageur met en œuvre les mesures idoines pour atteindre les objectifs quantitatifs suivants : la rénovation de 685 logements, dont :
- 343 au titre de la première OPAH-RU,
- et 342 envisagés au titre de la seconde OPAH-RU.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

La ventilation des logements éligibles à l'Anah (233 logements) est déclinée dans la convention d'OPAH RU comme suit :

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	TOTAL
Aides aux propriétaires occupants	**6**	**9**	**10**	**16**	**14**	**55**
dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	0	1	1	2	2	**6**
dont travaux de sortie de précarité énergétique	2	2	2	3	3	**12**
dont travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	2	2	2	3	3	**12**
dont travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	1	1	2	3	2	**9**
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	0	1	1	2	2	**6**
dont autres travaux	1	2	2	3	2	**10**
Aides aux propriétaires bailleurs	**6**	**8**	**11**	**15**	**14**	**54**
dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1	2	2	3	2	**10**
dont travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	2	1	2	2	3	**10**
dont travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	0	0	1	1	1	**3**
dont travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé	1	2	2	2	3	**10**
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	0	1	1	2	1	**5**
dont travaux d'amélioration suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	2	2	3	4	4	**15**
dont travaux de transformation d'usage	0	0	0	1	0	**1**
Aides aux syndicats des copropriétaires	**9**	**18**	**23**	**34**	**28**	**112**
dont travaux réalisés dans le cadre d'un volet "copropriétés dégradées"	4	7	10	15	12	**48**
dont travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	4	6	8	12	10	**40**
dont travaux réalisés dans le cadre d'un volet "copropriétés fragiles"	1	5	5	7	6	**24**
Répartition des logements "Habiter Mieux" ou "Ma prime rénov"	**2**	**7**	**7**	**11**	**9**	**36**
dont propriétaires occupants	2	6	6	9	8	**31**
dont propriétaires bailleurs	0	1	1	2	1	**5**
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	**6**	**8**	**11**	**15**	**14**	**54**
dont loyer intermédiaire	5	6	9	11	12	**43**
dont loyer conventionné social	1	2	2	3	2	**10**
dont loyer conventionné très social	0	0	0	1	0	**1**
Aide au ravalement [dispositif expérimental dans le cadre des ORT]	**0**	**1**	**2**	**6**	**3**	**12**
dont aide aux propriétaires occupants	0	1	0	1	0	**2**
dont aide aux monopropriétaires bailleurs	0	0	2	2	0	**4**
dont aide aux syndicats des copropriétaires	0	0	0	3	3	**6**

d) Les adresses prioritaires d'intervention

La liste des adresses concernées par l'OPAH-RU du centre-ville de la commune de Mantes-la-Jolie est la suivante :

Libellé des adresses	Précisions
Avenue de la République	Toute la rue
Av de la division du Général Leclerc	Toute la rue
Av du président Franklin Roosevelt	Toute la rue
Allée Marcel Carné	Toute d'allée
Boulevard du Midi	Du n°14 au n°16
Boulevard Calmette	Toute la rue
Boulevard Carnot	Du n°2 au n°82
Boulevard Carnot	Du n°84 au n°122
Boulevard du Maréchal Juin	Du n°2 au n°110
Boulevard du Maréchal Juin	Du n°3 au n°145
Boulevard Victor Duhamel	Toute la rue
Impasse du Vert Galant	Toute la rue
Parc l'Evesque	Toute la rue
Passage Castor	Toute la rue
Place Aristide Briand	Tous les numéros

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Place Armand Cassan	Tous les numéros
Place de l'Etape	Tous les numéros
Place de la Gare	Tous les numéros
Place de la République	Tous les numéros
Place du Château	Tous les numéros
Place du 8 mai 1945	Tous les numéros
Place du Marché au blé	Tous les numéros
Place Du Guesclin	Tous les numéros
Place Jean XXIII	Tous les numéros
Place Pierre Goujon	Tous les numéros
Place Saint Jacques	Tous les numéros
Place Saint Maclou	Tous les numéros
Quai de Vaucouleurs	Du n°31 au n°33
Quai des Cordeliers	Du n°11 au n°33
Résidence Champagne	Tous les numéros
Ruelle du Moulin	Toute la rue
Rue Armand Cassan	Toute la rue
Rue Auguste Goust	Toute la rue
Rue Baudin	Toute la rue
Rue Cadotte	Toute la rue
Rue Castor	Du n°54 au n°74 et du n°55 au n°65
Rue Chanzy	Toute la rue
Rue Chrétien	Toute la rue
Rue Conrad Kilian	Toute la rue
Rue d'Alsace	Du n°2 au n°18 bis et du n°25 au n°37
Rue d'Arnouville	Toute la rue
Rue du docteur Stéphane Bonneau	Toute la rue
Rue de Belfort	Toute la rue
Rue de Champagne	Toute la rue
Rue de Colmar	Toute la rue
Rue de Gassicourt	Du n°4 au n°6 et du n°13 au n°17
Rue de l'Abbé Hua	Toute la rue
Rue de l'Yser	Toute la rue
Rue de la belle épée	Toute la rue
Rue de la Croix Blanche	Toute la rue
Rue de la famille Salomon	Toute la rue
Rue de la Heuse	Toute la rue
Rue de la Marne	Toute la rue
Rue de la Paix	Toute la rue
Rue de la Piperie	Toute la rue
Rue de Romilly	Toute la rue
Rue de la Sangle	Toute la rue
Rue de la Somme	Toute la rue
Rue de Lorraine	Toute la rue
Rue de Metz	Toute la rue
Rue de Strasbourg	Du n°9 au n°25 et le n°40
Rue de Thionville	Toute la rue
Rue de Verdun	Toute la rue
Rue Denfert Rochereau	Le n°33 et le n°58/58 bis

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PROJET

Rue des Arigots	Toute la rue
Rue des Basses Tanneries	Toute la rue
Rue des Crosnières	Toute la rue
Rue des Halles	Toute la rue
Rue des Marmousets	Toute la rue
Rue des Martraits (pair)	Du n°2 au n°48
Rue des Métairie (pair)	Du n°2 au n°6
Rue des Nonains	Toute la rue
Rue des Pèlerins	Toute la rue
Rue des Remparts	Toute la rue
Rue des Tanneries	Toute la rue
Rue des Ursulines	Toute la rue
Rue du Chapeau Rouge	Du n°10 au n°16 et du n°27 au n°31
Rue du Château	Toute la rue
Rue du Cloitre Notre-Dame	Toute la rue
Rue du Clos Pinet	Du n°20 au n°22
Rue du Clos Scellier (impair)	Du n°1 au n°43
Rue du Fort	Toute la rue
Rue du Lavoir	Toute la rue
Rue du Moulin	Toute la rue
Rue du Palais de Justice	Toute la rue
Rue du Val Notre-Dame	Toute la rue
Rue du Vieux Pilori	Toute la rue
Rue Emile Zola (impair)	Du n°63 au n°87
Rue Eugène Grave	Toute la rue
Rue François Truffaut	Toute la rue
Rue Gambetta	Toute la rue
Rue Gaston Marin	Toute la rue
Rue Gâte Vigne	Toute la rue
Rue Henri Rivière	Toute la rue
Rue Jean Baptiste Corot	Toute la rue
Rue l'Evesque	Toute la rue
Rue Léon-Marie Cesne	Toute la rue
Rue Louis Cauzard	Toute la rue
Rue Marie et Robert Dubois	Toute la rue
Rue Maurepas	Toute la rue
Rue Monteclair	Toute la rue
Rue Nationale	Toute la rue
Rue Notre Dame	Toute la rue
Rue Pierre Sémard	Du n°2 au n°58
Rue Planty	Toute la rue
Rue Porte aux Saints	Toute la rue1
Rue Porte aux Comptes	Toute la rue
Rue Porte Chant à l'oie	Du n°2 au n° 8 et du n°1 au n°21
Rue Potard	Toute la rue
Rue Saint Lazare	Toute la rue
Rue Saint-Roch	Du n°3 au n°41 et du n°18 au n°30
Rue Sausseuse	Toute la rue
Rue Tellerie	Toute la rue

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PROJET

Rue Traversière	Toute la rue

Article 3.2.2. LA MISE EN ŒUVRE D'OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)

a) Missions au titre des Opérations de restauration immobilière

Lorsque la mise en œuvre des dispositifs de la convention d'OPAH-RU n'aura pas permis de procéder aux rénovations dans les objectifs fixés à l'article 3.2.1 de la présente convention, l'Aménageur aura pour missions :

- La réalisation des études de faisabilité et de calibrage d'ORI préalables à leur mise en place en identifiant des immeubles ou ensembles d'immeubles (étude à l'ilot) afin de développer le nombre d'opérations de recyclage foncier et de restructuration à mener pour lutter contre l'habitat indigne, les situations de mise en sécurité (ordinaire ou urgence), et identifier les mesures de polices nécessaires à la santé des occupants, notamment la prise d'arrêtés le cas échéant ;

- L'identification des situations potentielles de périls, d'insalubrité ou de non-respect du règlement Sanitaire Départemental (RSD) et l'information auprès des acteurs concernés ;

- Le suivi des études techniques et sociales nécessaires à la délimitation des opérations de restauration immobilière attachées aux biens concernés et à la présentation des dossiers de délimitation de ces ORI ;

- Le suivi des études relatives à la programmation des travaux à réaliser pour chaque bâtiment inclus dans la liste de la future DUP de travaux, l'échéancier de réalisation, le bilan financier prévisionnel ;

- La constitution des dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux, nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire sur la base des études réalisées ;

- La constitution des dossiers d'enquête parcellaire en vue de l'obtention des arrêtés de cessibilité ;

- La conduite de l'ensemble des procédures d'expropriation rendues nécessaires pour la réalisation de l'opération ;

- Le suivi des études relatives à la mise au point opérationnelle des projets de restructuration des immeubles (plans et programme de travaux) en vue de la constitution des dossiers d'autorisations d'urbanisme sur les immeubles acquis par l'aménageur et destinés à la revente à des propriétaires privés.

- Le cas échéant les demandes de permis de construire et des permis de démolir pour les immeubles acquis par l'aménageur et destinés à être restructurés ou démolis ;

- La mise en œuvre des prescriptions de travaux et animation de chaque ORI.

- La préparation du (des) dossier(s) de faisabilité puis d'éligibilité au financement THIRORI de l'ANAH ;

- De mettre en œuvre la procédure RHI et THIRORI dans le cadre d'une insalubrité irrémédiable ;

- La réalisation de fiches de lot pour chaque immeuble remis sur le marché.

Ces études et procédures relatives à la restauration immobilière seront suivies et réalisées par l'aménageur en liaison étroite avec les services de la Ville, les partenaires concernés, l'architecte des bâtiments de France, l'ANAH, les services de l'État, et les autres partenaires de l'opération.

Elles devront être conduites dans des délais coordonnés d'une part, avec l'avancée des études relatives à la mise en place des OPAH, et d'autre part, avec le rythme opérationnel de chacun des périmètres concernés.

b) Les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PROJET

L'Aménageur mettra en œuvre les opérations de restauration immobilière de manière à restructurer une quinzaine d'immeubles pour permettre le développement d'une nouvelle offre de logements.

Chacune des ORI doit être envisagée ici prioritairement comme un moyen d'amener le propriétaire en place à réaliser des travaux, et le cas échant, d'attirer de nouveaux acquéreurs d'immeubles dégradés porteurs de véritables projets de réhabilitation globale et qualitative.

c) Le périmètre d'intervention

L'Aménageur proposera au Concédant une sélection d'immeubles nécessitant une opération de restauration immobilière dans les listes qui suivent, qui ne revêtent pas un caractère limitatif.

- Liste des immeubles en monopropriété, pouvant faire l'objet d'une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU, et pouvant être intégrés dans les futures ORI

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbre logts
1	AB0010	13, place de la République	très dégradé	1
3	AB0218	11, rue du Fort	très dégradé	5
4	AB0220	16, rue Monteclair	très dégradé	4
5	AB0257	34, rue de la Sangle	très dégradé	4
6	AB0262	15, rue de la Sangle	très dégradé	6
7	AB0271	19, rue de la Sangle	très dégradé	1
8	AB0292	6, rue Tellerie	très dégradé	5
9	AB0336	27, rue Maurepas	très dégradé	7
10	AB0337	25, rue Maurepas	très dégradé	6
11	AB0346	8, rue Gaston Marin	très dégradé	3
12	AB0370	3, rue du Moulin	très dégradé	4
13	AB0381	7, rue Gaston Marin	très dégradé	2
14	AB0392	20, rue d'Arnouville	très dégradé	2
15	AB0425	14, rue des Pèlerins	très dégradé	8
16	AB0430	46, rue Porte aux Saints	très dégradé	3
17	AB0472	5, rue Saint Lazare	très dégradé	7
18	AB0475	66, rue Porte aux Saints	très dégradé	6
19	AB0492	15, rue de l'Yser	très dégradé	1
20	AB0712	2, place Hèvre	très dégradé	5
21	AB0784	2, rue d'Arnouville	très dégradé	4
22	AD0006	17, bd Victor Duhamel	très dégradé	1
23	AD0065	4, bd Victor Hugo	très dégradé	1
24	AD0080	13, bd Victor Duhamel	très dégradé	68
25	AD0125	59, rue Porte aux Saints	très dégradé	5
26	AD0129	43, rue Alphonse Durand	très dégradé	1
27	AD0279	3, quai de la Vaucouleurs	très dégradé	1
28	AD0283	1, rue de la Tuilerie	très dégradé	1
29	AD0361	9, rue de la Pompe	très dégradé	6
30	AD0667	8, rue du Chapeau Rouge	très dégradé	2
31	AE0010	21, av de la République	très dégradé	5
32	AE0125	40, bd Carnot	très dégradé	1
33	AE0283	12, rue de Metz	très dégradé	1

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

34	AE0358	14, rue de la Somme	très dégradé	1
35	AH0037	8, rue Saint Roch	très dégradé	1
36	AH0066	14, rue de la Brasserie St Roch	très dégradé	4
37	AH0125	1, rue des Halles	très dégradé	3
38	AH0135	7, rue Baudin	très dégradé	7
39	AH0137	3, rue Baudin	très dégradé	8
40	AH0150	1, rue Porte Chant à l'Oie	très dégradé	2
41	AH0166	21, rue Gate Vigne	très dégradé	4
42	AH0210	28, rue Chanzy	très dégradé	3
43	AH0270	14, rue Gate Vigne	très dégradé	3
44	AH0320	2, rue Henri Clérisse	très dégradé	27
45	AI0069	81, bd Maréchal Juin	très dégradé	3
46	AI0164	3, rue des Crosnières	Très dégradé	3
47	AI0235	13, rue Planty	très dégradé	1
48	AI0481	121, bd Maréchal Juin	très dégradé	12
49	AK0038	35, rue des Coquilles	très dégradé	3
50	AK0045	19, rue des Coquilles	très dégradé	1
51	AK0243	14, rue de Strasbourg	très dégradé	1
52	AK0284	40, rue de Strasbourg	très dégradé	3
53	AK0286	11, rue de Gassicourt	très dégradé	2
54	AK0489	27, rue Emile Zola	très dégradé	7
55	AK0680	118, bd Maréchal Juin	très dégradé	1
		55 immeubles	**Très dégradés**	

- <u>Liste des immeubles en monopropriété entièrement vacants, et potentiellement très dégradés, pouvant faire l'objet d'une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU, et pouvant être intégrés dans les futures ORI</u>

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbre logts
1	AB0018	16, rue de Lorraine	100% vacant	7
2	AB0122	2, rue Marie Robert Dubois	100% vacant	3
3	AB0363	18, rue des Martraits	100% vacant	3
4	AB0534	7, rue de Colmar	100% vacant	2
5	AD0005	19, bd Victor Hugo	100% vacant	2
6	AE0004	54, rue de Lorraine	100% vacant	2
7	AE0008	23, av de la République	100% vacant	4
8	AH0003	44, av de la République	100% vacant	3
9	AH0123	5, rue des Halles	100% vacant	2
10	AH0161	8, place du Marché au blé	100% vacant	4
11	AH0169	29, place du Marché au Blé	100% vacant	2
12	AH0446	17, rue Louis Cauzard	100% vacant	3
13	AI0136	1, rue Traversière	100% vacant	2
14	AK0685	144, bd Maréchal Juin	100% vacant	3
		15 immeubles	**100% vacants**	**50**

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- Liste des copropriétés en fragilité potentielle pouvant nécessiter une animation « renforcée » au titre de l'OPAH-RU et des subventions majorées au titre du volet « copropriétés dégradées » de la présente convention, sur la base d'un diagnostic multi-critères, et pouvant être intégrées dans les futures ORI.

N°	Coordonnées de la parcelle	Adresse de l'immeuble	Etat initial	Nbre logts
1	AB0072	4, rue Chrétien	Potentiellement très fragile	23
2	AB0087	2, rue Gambetta	Potentiellement très fragile	6
3	AB0090	38, rue Thiers	Potentiellement très fragile	7
4	AB0154	2, rue du Fort	Potentiellement très fragile	7
5	AB0177	3, rue de la Sangle	Potentiellement très fragile	5
6	AB0190	4, rue des Tanneries	Potentiellement très fragile	3
7	AB0214	2, rue Monteclair	Potentiellement très fragile	8
8	AB0239	7, rue du Doc Stéphane Bonneau	Potentiellement très fragile	5
9	AB0274	4, rue Maurepas	Potentiellement très fragile	7
10	AB0354	3, rue Sausseuse	Potentiellement très fragile	10
11	AB0672	5, rue des Pèlerins	Potentiellement très fragile	13
12	AB0707	58, rue Portes aux Saints	Potentiellement très fragile	14
13	AE0079	3, rue de la Marne	Potentiellement très fragile	3
14	AE0156	21, rue de Lorraine	Potentiellement très fragile	6
15	AE0307	9, rue de la Division Leclerc	Potentiellement très fragile	7
16	AH0153	4, rue Baudin	Potentiellement très fragile	7
17	AH0165	19, rue Gate Vigne	Potentiellement très fragile	5
18	AH0173	5, rue de Chanzy	Potentiellement très fragile	6
19	AH0250	5, rue Léon-Marie Cesne	Potentiellement très fragile	4
20	AH0489	2, place du Marché au Blé	Potentiellement très fragile	15
21	AH0507	9, rue Baudin	Potentiellement très fragile	12
22	AI0187	7, rue Eugène Grave	Potentiellement très fragile	10
23	AI0191	1, rue Eugène Grave	Potentiellement très fragile	3
24	AI0225	66, av Pt Franklin Roosevelt	Potentiellement très fragile	7
25	AI0229	72, av Pt Franklin Roosevelt	Potentiellement très fragile	30
26	AI0360	90, bd Carnot	Potentiellement très fragile	35
27	AI0421	35, rue de la Croix Blanche	Potentiellement très fragile	21
28	AK0276	8, bd Maréchal Juin	Potentiellement très fragile	4
29	AK0398	106, bd Maréchal Juin	Potentiellement très fragile	5
		29 copropriétés	**Potentiellement très fragiles**	

Les immeubles retenus pour une ORI feront l'objet d'un ou plusieurs avenant(s) à la présente convention pour préciser les modalités techniques et financières de mise en œuvre de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Article 3.2.3 – LA LUTTE CONTRE LA VACANCE RESIDENTIELLE

a) Missions au titre de la lutte contre la vacance résidentielle

Au titre de la lutte contre la vacance résidentielle, l'Aménageur réalise notamment les tâches suivantes :

- Procéder à l'acquisition à l'amiable, par voie d'expropriation ou de préemption, ou prendre à bail les immeubles propriété de la collectivité, d'autres propriétaires institutionnels ou privés nécessaires,

- Sur la base des projets de restructuration des immeubles acquis, procéder aux travaux de préservation et d'entretien des immeubles ou parties d'immeubles acquis si nécessaire ainsi qu'à des travaux préparatoires avant la revente si nécessaire.

b) Les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre

La lutte contre la vacance vise à remettre sur le marché immobilier, avant ou après travaux de restructuration, une offre résidentielle rénovée avec des logements d'une surface adaptée à l'accueil de nouvelles familles en centre-ville.

Pour ce faire, l'Aménageur met en œuvre les moyens nécessaires pour mobiliser 200 logements vacants en centre-ville sur la durée d'exécution de la présente convention.

c) Le périmètre d'intervention

La lutte contre la vacance résidentielle concerne l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville de Mantes-la-Jolie.

Article 3.2.4. LA MISE EN ŒUVRE DU REGIME DE VENTE D'IMMEUBLES A RENOVER (VIR)

a) Missions au titre de la Vente d'immeubles à Rénover

Dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif de la Vente d'Immeubles à Rénover, l'Aménageur réalise les tâches suivantes :

- Se porter acquéreur des ensembles immobiliers concernés ;
- Céder les biens dans le régime de la VIR (ou équivalent) : dans ce cadre, les droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes sont transférés et payés à la date de la signature de l'acte authentique, puis les ouvrages à venir le sont, au fur et à mesure de la réalisation des travaux ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation hors travaux assimilables à une reconstruction jusqu'à leurs réceptions ;
- Percevoir les subventions auprès de l'ANAH.

b) Le périmètre d'intervention

La Vente d'Immeubles à Rénover s'appliquera aux immeubles bâtis existants, identifiés par l'aménageur comme levier d'intervention pertinent au service de la réhabilitation du centre ancien de la ville de Mantes-la-Jolie et retenus par cette dernière.

De manière cumulative, l'opération doit porter sur un immeuble entier :
- affecté majoritairement à l'usage d'habitation principale (plus de 50 % des lots ou à défaut 50 % des surfaces habitables), en amont de l'opération et à son terme ;
- qui est vacant ou dégradé (situation d'habitat indigne – péril, insalubrité – ou de dégradation, déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière) ;
- devant faire l'objet d'une réhabilitation globale permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes : un saut d'au moins deux classes de l'étiquette « énergie », et l'atteinte après travaux de la classe « D », au minimum.

Les immeubles retenus pour le régime VIR feront l'objet d'un ou plusieurs avenant(s) à la présente convention de concession.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Article 3.2.5. LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF D'INTERVENTION IMMOBILIERE ET FONCIERE (DIIF)

a) Missions au titre du dispositif d'intervention immobilière et foncière

Dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF ou équivalent), l'Aménageur réalise les tâches suivantes :

- Se porter acquéreur des ensembles immobiliers concernés ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation globale jusqu'à leurs réceptions ;
- Percevoir les subventions auprès de l'ANAH ;
- Conserver en patrimoine les biens immobiliers et les mettre en location pendant une durée de 9 ans sans que le portage ne puisse se poursuivre au-delà de la durée d'exécution de la présente convention ;
- Céder les biens dans un objectif de mixité sociale à l'issue du portage locatif.
- De manière exceptionnelle, le porteur de projet pourra revendre des logements avant la mise en location dans des conditions définies d'un commun accord avec la Ville.

Au titre de la location des biens immobiliers réhabilités ou rénovés :

- L'Aménageur aura un rôle de bailleur dans le cadre du dispositif DIIF,
- L'Aménageur élaborera un cahier des charges relatif aux critères et aux modalités mis en œuvre pour le choix des locataires, qui sera soumis pour validation à la Ville,
- La Ville sera associée, avec une voix délibérative, au choix des locataires qui lui seront soumis par l'Aménageur dans le cadre d'une commission ad hoc.

b) Le périmètre d'intervention

Le Dispositif d'intervention immobilière et foncière s'appliquera aux immeubles bâtis existants, identifiés par l'aménageur comme levier d'intervention pertinent au service de la mixité sociale du centre ancien de la ville de Mantes-la-Jolie et retenus par la collectivité.

De manière cumulative, l'opération doit porter sur un immeuble entier :
- affecté majoritairement à l'usage d'habitation principale (plus de 50 % des lots ou à défaut 50 % de la surface habitable), en amont de l'opération et à son terme ;
- qui est vacant ou dégradé (situation d'habitat indigne – péril, insalubrité – ou de dégradation, déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière) ;
- devant l'objet d'une réhabilitation globale permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes : un saut d'au moins deux classes de l'étiquette « énergie », et l'atteinte après travaux de la classe « D » au minimum.

Les immeubles retenus pour le DIIF feront l'objet d'un ou plusieurs avenant(s) à la présente convention de concession.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le Concédant s'engage pour sa part à :

- Mettre en œuvre l'ensemble des moyens dont il dispose, dans les limites de son rôle de Concédant, pour accompagner la réalisation de l'opération d'aménagement notamment en accomplissant tous les actes et formalités s'imposant à lui pour que soient instruites et délivrées les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- Céder à l'Aménageur les biens immobiliers dont il est propriétaire et nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures diverses juridiquement nécessaires à la réalisation de l'opération lorsque ceux-ci sont complets et conformes aux prévisions des présentes ;

- Donner son avis préalable sur les projets à tous les stades de leur avancement, dans le cadre des instances de gouvernance prévues à l'article 11 ;

- Donner son agrément sur les conditions de vente ou de location des biens immobiliers ;

- Contrôler la bonne exécution de la présente convention.

ARTICLE 5- DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur. Le Concédant la notifiera à l'Aménageur. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'Aménageur de cette notification.

La durée de la concession est fixée à 12 ans à compter de sa date de notification.

Cette durée correspond à l'exécution de deux conventions d'OPAH-RU successives ainsi que leur évaluation, soit :

- Une première convention d'OPAH-RU pour la période 2025-2030 avec une période de bilan en 2030-2031**(Annexe 2.1),**
- Une deuxième convention d'OPAH-RU pour la période 2031-2036 avec un an de bilan en 2037. **(Annexe 2.2),**

Au cas où l'ensemble des missions de l'Aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la convention d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de la constatation de cet accomplissement.

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

ARTICLE 6 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviendront immédiatement la propriété du Concédant, qui peut les utiliser pour les besoins de l'opération sous réserve des droits d'auteur qui leur seraient attachés.

Chacune des parties s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés au cours du présent traité par l'autre Partie, sauf en cas d'accord exprès de cette partie.

Dans ce dernier cas, l'Aménageur s'engage à faire reprendre cet engagement par les personnes auxquelles les documents seraient communiqués.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

ARTICLE 7 - ASSURANCES

D'une manière générale, l'Aménageur devra :

- Souscrire personnellement les assurances nécessaires pour couvrir intégralement les responsabilités nées de l'exécution de la concession d'aménagement et l'ensemble des missions à exécuter ;
- Imposer et vérifier que tous les autres intervenants dans cette concession souscriront les assurances nécessaires à la couverture de ces responsabilités.

Il devra, à titre personnel, notamment souscrire :

- Une assurance « tous risques chantiers » ;
- Une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant la totalité des activités qu'il choisira d'exercer personnellement dans la concession d'aménagement ;
- Une assurance responsabilité civile du fait de la propriété des biens (notamment immeubles et terrains).

L'Aménageur communiquera au Concédant, au plus tard dans le mois suivant la notification de la concession et par la suite au plus tard le 30 mars de chaque année, une copie des polices d'assurance souscrites.

L'Aménageur devra également veiller à ce que l'ensemble des intervenants, quelle que soit leur qualité, souscrivent :

- Les assurances habituellement souscrites dans leur domaine d'intervention et a minima une assurance couvrant leur responsabilité civile professionnelle ;
- Les assurances couvrant leur responsabilité décennale pour les entreprises qui en seront redevables.

L'Aménageur sera tenu d'imposer aux locataires, pour les biens qu'il mettra en location, la souscription des assurances garantissant leur responsabilité locative et leur responsabilité civile vis-à-vis des tiers, et de contrôler annuellement le maintien des garanties par la collecte des attestations d'assurance correspondantes.

ARTICLE 8 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente concession est conclue *intuitu personae.*

8. 1. MODALITES DE CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, sous quelque forme que ce soit, doit faire l'objet d'un agrément préalable du Concédant.

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

Il en va ainsi de toute transmission de patrimoine ou de cession d'actifs (notamment par scission ou fusion) au profit d'un tiers

Toute cession totale ou partielle de la convention sera interdite, à moins d'un accord préalable exprès du Concédant qui vérifiera notamment si le cessionnaire présente bien toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer les prestations objet de la convention conformément aux obligations contractuelles. Faute par l'Aménageur de se conformer à cette obligation, il encourt la résiliation de la concession d'aménagement, dans les conditions prévues par l'article 28-2 de la présente concession [résiliation sans indemnité].

Le Concédant disposera, pour se prononcer, d'un délai de trois mois à compter de la réception de la demande d'agrément de cession, qui devra être formulée par l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception et contenir toutes les justifications nécessaires. L'Aménageur ne pourra se prévaloir d'aucune acceptation tacite.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Un avenant de transfert signé conjointement par le Concédant, le nouveau et l'ancien concessionnaire, viendra matérialiser les conditions de cet accord, étant toutefois rappelé que 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 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.

8. 2. MODIFICATIONS AFFECTANT LA SITUATION DE L'AMENAGEUR

La présente concession d'aménagement est consentie à l'Aménageur en considération de la composition actuelle de son capital social. L'Aménageur s'engage à procéder à l'information écrite et préalable du Concédant dont l'accord est requis, par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce dès qu'il en aura connaissance, de la modification de la répartition de son capital social entraînant un changement de ce contrôle.

Pour les besoins de l'alinéa précédent, une entité sera réputée contrôler la société si elle détient directement ou indirectement au moins 30 % des actions de ladite société et au moins 30 % des droits de vote lors des assemblées d'actionnaires (ou son équivalent) de ladite société.

Un tel changement de contrôle réalisé sans en avoir informé le Concédant par écrit au préalable constitue un manquement grave de l'Aménageur pouvant donner lieu à la résiliation pour faute de la concession d'aménagement.

Les modifications suivantes affectant la situation du Concessionnaire sont également subordonnées à l'autorisation préalable du Concédant :

- La forme juridique du Concessionnaire ;
- La répartition, le cas échéant, du capital social du Concessionnaire tel qu'il l'aura précisé dans son offre, si la modification envisagée :
  - Affecte 5% au moins du montant de son capital ou ;
  - Fait perdre à l'un des associés sa qualité d'associé majoritaire ou,
  - Érige un associé minoritaire en associé majoritaire ou,
  - Confère à un associé une minorité de blocage,

Saisie d'une demande de l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé réception, la Ville de MANTES-LA-JOLIE dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître sa décision.

La méconnaissance de ces dispositions entraine la faculté pour le concédant de se prévaloir de plein droit de la résiliation de la présente convention dans les conditions prévues à l'article 28.2 de la présente concession (résiliation sans indemnité).

De la même façon, dans l'hypothèse où le Concédant estime que les garanties professionnelles apportées par le nouvel actionnariat sont insuffisantes, la présente concession pourra être résiliée de plein droit si bon semble au Concédant, dans un délai de trois mois après réception du courrier informant la collectivité. Le Concédant devra motiver en quoi les garanties professionnelles du nouvel actionnariat sont insuffisantes.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

ARTICLE 9 - DOMICILIATION

A compléter

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application de la présente concession d'aménagement seront versées au compte ouvert :

Le pouvoir adjudicateur se libérera des sommes dues au titre du présent marché en faisant porter le montant au crédit du compte renseigné ci-dessous, si le candidat n'est pas un groupement.

Les entrepreneurs groupés solidaires et les entrepreneurs groupés conjoints, autres que le mandataire, donnent par les présentes à ce mandataire, qui l'accepte, procuration pour percevoir pour leur compte les sommes qui leur sont dues en exécution du marché par voie de virement au compte ci-dessous du mandataire, ou au compte désigné par l'ensemble des membres du groupement. Ces paiements seront libératoires vis-à-vis des entrepreneurs groupés solidaires et des entrepreneurs groupés conjoints.

(joindre un RIB)

Compte ouvert au nom de :			
Sous le numéro :			
A :			
Adresse :			
Etablissement	Guichet	N° de compte	Clé

Lorsque le titulaire remet au pouvoir adjudicateur une demande de paiement, il y joint les pièces nécessaires à la justification du paiement.

Les demandes de paiement sont datées et comportent, outre les mentions légales, les indications suivantes :
- les nom, n° SIRET et adresse du créancier, la date d'émission et le numéro de la demande de paiement;
- le numéro du marché et le numéro d'engagement juridique ;
- le numéro de compte bancaire tel qu'il est précisé à l'acte d'engagement ;
- les prestations exécutées ;
- la date d'exécution des prestations ;
- le montant HT des prestations exécutées ;
- le taux et le montant de la TVA et les taxes parafiscales le cas échéant ;
- le montant total des prestations ;
- les indemnités, primes, et retenues autres que la retenue de garantie, établies conformément aux stipulations du marché ;
- en cas de groupement conjoint, pour chaque opérateur économique, le montant des prestations effectuées par l'opérateur économique ;
- en cas de sous-traitance, la nature des prestations exécutées par le sous-traitant, leur montant total HT, leur montant TTC ainsi que, le cas échéant, les variations de prix établies HT et TTC.

Conformément à la loi du 3 janvier 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et à l'ordonnance n°2014-697 du 26 juin 2014 relative au développement de la facturation électronique, la demande de paiement doit être envoyée par voie électronique sur le portail Chorus Pro à l'adresse suivante : https://chorus-pro.gouv.fr.

SIRET Ville de Mantes-la-Jolie : 217 803 618 000 16

L'Aménageur informera par lettre recommandée avec accusé de réception la Ville de MANTES-LA-JOLIE de toute modification de sa domiciliation bancaire.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PROJET

ARTICLE 10 – EQUIPE PROJET

L'Aménageur a, dans son offre, présenté une équipe avec des personnes nommément désignées selon des fonctions données, en vue d'assurer la bonne exécution de la concession **(Annexe 3).**

Si l'une ou plusieurs de ces personnes ne sont plus en mesure de remplir leurs fonctions, l'Aménageur doit en aviser immédiatement le Concédant et prendre toutes les dispositions nécessaires pour que la bonne exécution des prestations ne s'en trouve pas compromise.

A ce titre, obligation lui est faite de désigner un remplaçant et d'en communiquer le nom et les titres au Concédant dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi de l'avis dont il est fait mention à l'alinéa précédent.

ARTICLE 11 - GOUVERNANCE DE L'OPERATION

L'Aménageur s'engage à mener l'opération en partenariat étroit avec le Concédant afin de permettre à ce dernier de conserver la maitrise de la prestation et l'atteinte des objectifs poursuivis par la ville à travers cette opération d'aménagement.

À ce titre, et afin d'assurer une information permanente du Concédant et des différents partenaires de l'opération, l'Aménageur s'engage à mettre en œuvre la méthodologie de travail collaborative et participative suivante, telle que décrite dans son offre **(Annexe 3).**

Au titre du travail collaboratif, l'Aménageur s'engage à participer aux instances de pilotage et de coordination partenariale suivantes :

- « Comité de pilotage » afin de prendre les décisions nécessaires aux choix stratégiques de l'opération, fixer les objectifs, valider les orientations, les phases clés de l'opération et contrôler le déroulement financier.

  Ce comité sera composé du ou des représentant(s) du Concédant et de l'Aménageur.

  L'Aménageur participe et produit l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de ces comités de pilotage. Il se réunira au moins 2 fois par an. Pour la première année, les dates seront planifiées dès la signature de la présente convention, puis en septembre de chaque année pour les années suivantes.

- « Comité technique » afin de mettre en œuvre les actions nécessaires au bon déroulement de l'opération, garantir la cohérence et la coordination des différents intervenants.

  Ce comité sera composé des services du Concédant et de l'Aménageur.

  L'Aménageur participe et produit l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de ces comités techniques. Il se réunira au moins 4 fois par an. Pour la première année, les dates seront planifiées dès la signature de la présente convention, puis en septembre de chaque année pour l'année suivante.

- Des réunions techniques spécifiques dont l'ordre du jour et la périodicité seront définis d'un commun accord entre l'Aménageur et le Concédant.

L'Aménageur s'engage également à :

- Favoriser l'appropriation de l'opération par le centre-ville, les propriétaires et les occupants ;

- Proposer une stratégie et des actions de concertation et de participation du public et de communication qui devront être arrêtées en lien avec le Concédant,

- Mettre en place un système de maîtrise et de traçabilité de l'ensemble des documents réglementaires et contractuels, nécessaires à la maîtrise d'ouvrage et à la collaboration avec les

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

autres intervenants sur l'opération, se rattachant à l'exécution de l'opération d'aménagement, tout particulièrement avec les services de l'Etat et de l'ANAH au titre de la mise en œuvre de la convention d'OPAH-RU.

ARTICLE 12 - SUIVI ET EVALUATION DE L'OPERATION

12.1. SUIVI ET EVALUATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR UN PLAN TECHNIQUE ET ADMINISTRATIF

Au titre de la gestion technique et administrative de l'opération d'aménagement, l'Aménageur 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 et de leurs atteintes.

A ce titre, l'Aménageur établit un document de suivi opérationnel contenant, au minimum, les informations suivantes :

- L'identification et le suivi :
  - Des objectifs de l'opération ;
  - Des actions associées aux objectifs ;
  - Des indicateurs associés aux objectifs ou à ces actions opérationnelles.
- 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 arrêtés en Comité de Pilotage ;
- Les actions de pilotage engagées par le concessionnaire et leur résultat.

Le cadre et le contenu de ce document seront convenus d'un commun accord entre le Concédant et l'Aménageur, lors du premier Comité Technique.

Ce document de suivi opérationnel est mis à jour de manière périodique, a minima semestriellement.

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

L'Aménageur rend compte au Concédant du respect des obligations définies au présent article dans le cadre du Comité Technique mentionné à l'article 11 de la présente concession.

12.2. SUIVI ET EVALUATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR UN PLAN FINANCIER

Au titre de la gestion financière de l'opération d'aménagement, l'Aménageur s'engage à :

- Produire à chaque Comité de Pilotage mentionné à l'article 11 de la présente concession, un état financier de l'opération,
- Produire le compte rendu financier et comptable annuel de l'opération mentionné à l'article 22.2 de la présente convention.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES

ARTICLE 13 – MAITRISE FONCIERE ACTUELLE

L'opération d'aménagement s'étend sur environ 87 hectares (périmètre de l'OPAH-RU du Centre-Ville de MANTES LA JOLIE, correspondant lui-même au périmètre de l'Opération de Revitalisation des Territoires).

La Ville de MANTES-LA-JOLIE est propriétaire de biens immobiliers au sein du périmètre de l'opération, au jour de la signature de la présente concession (cf. annexe 6) :

ARTICLE 14– MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession est exécutoire, l'Aménageur doit procéder prioritairement à l'amiable, ou par voie de préemption ou éventuellement par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, volumes ou droits immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération.

14. 1. ACQUISITIONS AMIABLES

L'Aménageur procède aux négociations foncières préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération et nécessaires à sa mise en œuvre.

A ce titre, l'Aménageur procède tout particulièrement à l'acquisition des biens portés par l'EPFIF au titre de la convention d'intervention foncière conclue entre la Ville et l'EPFIF portant sur le périmètre de veille foncière du centre-ville signée le 29 décembre 2017 et ses avenants successifs **(Annexes n°4-1, 4-2 et 4-3),** et conformément aux modalités et conditions prévues par le protocole ad hoc à ladite convention, signé le 14 septembre 2022 **(Annexe n°5).**

S'agissant des biens provenant du Concédant et de l'EPFIF, les cessions interviendront après avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et après accord du Concédant / de l'EPFIF le cas échéant.

La valeur vénale des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux. Lorsque le prix est supérieur à 10% de l'avis du directeur des services fiscaux, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après accord du Concédant.

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

14. 2. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) – ACQUISITION DES BIENS PAR EXPROPRIATION

L'Aménageur engage toutes les diligences nécessaires pour acquérir à l'amiable les biens concernés par la réalisation de l'opération d'aménagement. Il devra en justifier auprès de la Ville de MANTES-LA-JOLIE.

En cas de non-aboutissement des démarches amiables, que l'Aménageur devra justifier, la procédure d'expropriation sera utilisée en ultime recours.

L'Aménageur sollicitera, à son bénéfice, autant de déclarations d'utilité publique que nécessaire à la réalisation de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

En particulier, si la mise en place d'une opération de restauration immobilière (ORI), de résorption de l'habitat insalubre (RHI), ou de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux ou de restauration immobilière (THIRORI) est décidée, la présente convention fera l'objet d'un avenant.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et des arrêtés de cessibilité.

14. 3. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Pour exercer le droit de préemption urbain ou le droit de préemption urbain renforcé, l'aménageur sollicitera sa mise en œuvre auprès de la Ville, laquelle sollicitera elle-même sa mise en œuvre pour le compte de l'aménageur auprès de la Communauté urbaine.

L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du Code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire.

L'Aménageur doit notifier au Concédant une copie de chaque décision de préemption ou d'acquisition, en vue de son inscription sur le registre des préemptions.

14. 4. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES

L'Aménageur présente le 30 mars de chaque année au Concédant les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation dans une partie spécifique du compte rendu financier annuel prévu à l'article 22 du présent traité.

De façon générale, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au Concédant.

Ce tableau précise les modalités selon lesquelles les acquisitions ont été effectuées.

14. 5– RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Au-delà des actions de relogement que l'Aménageur doit mettre en place pour les habitants concernés par les réhabilitations lourdes sur le quartier, il assure également, en liaison avec le Concédant ou les administrations concernées, les évictions ou le relogement et le transfert définitif ou provisoire de leurs éventuels occupants, dans les meilleures conditions de rapidité, conformément à la législation en vigueur, notamment les articles L. 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme et L. 423-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'Aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le transfert de propriété à son profit et leur démolition ou réutilisation effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Ville ou sur proposition de l'Aménageur et en accord avec la Ville, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des terrains et immeubles acquis par l'Aménageur incombe à ce dernier et son coût est imputé au bilan financier de l'opération.

L'état d'occupation des terrains cédés par la Ville à l'Aménageur conformément à l'article 13 ci-dessus, est fourni par la Ville au jour de la signature du présent traité.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME DE TRAITEMENT DE L'HABITAT PRIVE DEGRADE

ARTICLE 15 - ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION

La réalisation du programme de traitement de l'habitat privé dégradé du centre-ancien sera exécutée conformément à l'échéancier de réalisation établi par l'Aménageur **(Annexe 3).**

Le non-respect des délais figurant dans cet échéancier (délai global et délais intermédiaires) est susceptible de donner lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 24 des présentes.

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.

Il lui appartient d'établir ou faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers travaux 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, à travers les comptes rendus prévus par l'article 22.

Les délais exprimés dans l'échéancier de réalisation seront, de plein droit, majorés des jours de retard consécutifs à un ou des cas de force majeure et/ou une cause légitime dès lors que ces derniers auront effectivement impacté l'échéancier de réalisation. La charge de la preuve de la survenance d'une cause légitime et de son impact sur l'échéancier incombe à l'aménageur.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, pourra être considérées comme légitime, la survenance de l'une des causes suivantes:

- Le retard, pour un fait non imputable à l'Aménageur, dans l'approbation du programme des travaux de traitement de l'habitat privé dégradé, ou l'annulation contre une délibération du Concédant ou de toute autre Collectivité compétente intéressant l'opération d'aménagement ;

- La non obtention d'une autorisation administrative définitive nécessaire à la réalisation des travaux pour un fait non 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, précision étant faite que seront limitativement considérées comme intempéries, les journées décomptées sur la base du justificatif mensuel des retards dus aux intempéries 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 Ville pourra à cet égard réclamer des justificatifs complémentaires ;

- La grève générale ou particulière à une ou plusieurs entreprises du secteur du transport et de l'énergie notamment ;

- Les découvertes archéologiques, en cours de travaux, et la prescription de fouilles archéologiques dans le sous-sol du terrain d'assiette de l'opération ;

- Les retards imputables aux services publics ou concédés (concessionnaires de réseaux et fournisseurs de fluides) dès lors que ces retards ne sont eux-mêmes pas liés à un retard dans les démarches à entreprendre par l'Aménageur ;

- Les injonctions administratives ou judiciaires, de suspendre ou d'arrêter les travaux sauf si ces injonctions résultent de la faute de l'Aménageur ;

- Les troubles directs ou indirects résultant de faits de guerre, d'acte de terrorisme ou de sabotage, d'hostilités, d'émeutes, de mouvements populaires, révolutions, explosions, cataclysmes naturels, incendies, inondations, foudre, cyclone, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique, chutes d'aéronefs ;

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- 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 l'achèvement, à charge pour l'Aménageur de prouver l'impact de la mise en œuvre de cette réglementation sur le planning ;

- Les retards résultant des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, comme par exemple le coronavirus SARS-Cov-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre par toute autorité française pour y répondre (ex : COVID-19).

S'il survenait une ou des cause(s) légitime(s) de suspension de délai et/ou un ou des cas de force majeure, les délais prévus à l'échéancier de réalisation seraient différés d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement ou les événements considérés auraient mis obstacle à la poursuite des travaux, ce dont l'Aménageur devra justifier.

En cas de recours contre une délibération intéressant l'opération, les Parties se rapprocheront afin d'envisager les impacts éventuels sur le planning.

ARTICLE 16 – CONCEPTION

Les travaux prévus à l'article 3 font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du Concédant.

Les avant-projets puis les projets des travaux sont soumis à l'accord écrit préalable du Concédant.

Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets retenus.

Chacun des avant-projets et des projets doivent être présentés selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et les autres personnes destinataires des ouvrages le cas échéant. Les avant-projets et les projets seront réputés acceptés si le représentant du Concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de deux mois à compter de leur réception.

Les modalités pratiques de validation des avant-projets et projets, et de remise des ouvrages feront l'objet d'une convention spécifique établie par l'Aménageur et soumise pour validation à la Ville.

Toute modification technique ou financière ultérieure doit faire l'objet d'un accord du Concédant.

Pour permettre la compréhension permanente de la globalité du projet, un point d'avancement à usage des différents intervenants, services communautaires, services municipaux, concessionnaires et autres, sera réalisé par l'Aménageur, mis à jour à chaque phase importante de l'élaboration du projet, de la construction, rénovation ou réhabilitation, ainsi qu'en fin d'opération, et fourni au Concédant sous format papier et informatique (pdf, dwg).

ARTICLE 17 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR L'AMENAGEUR

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur passe les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des articles L. 300-5-1 et R. 300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme.

L'Aménageur associe étroitement le Concédant au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'opération dans les modalités suivantes :

A cet effet, dans le cadre de l'organisation de consultations d'architectes, la Ville devra être représentée au sein des jurys mis en place par l'Aménageur, avec voix délibérative.

Conformément à l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur informe le Concédant, dans un délai de 30 jours à compter de la conclusion des contrats du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

ARTICLE 18 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

L'Aménageur prend à sa charge, sous sa maitrise d'ouvrage, la réalisation de l'ensemble des études et travaux, en fonction de la nature des produits (VIR, DIIF, etc.) permettant le traitement de l'habitat dégradé en centre ancien de MANTES LA JOLIE (travaux de réhabilitation, de rénovation et de restauration immobilière, etc.) conformément au programme des travaux décrit en annexe **(Annexe 3)** et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

A ce titre, l'Aménageur est responsable de la réalisation des travaux et des aménagements qu'il réalise dans le cadre des présentes.

L'Aménageur conserve, pendant toute la durée du contrat, l'entière responsabilité du bon achèvement, de la solidité ou de l'étanchéité des constructions qu'il a réalisées.

L'Aménageur est responsable à l'égard du Concédant, comme à l'égard des tiers, de tout dommage imputable à ses travaux et installations. En cas de dommage au domaine public occupé, l'Aménageur devra supporter tous les frais de réparation et toutes les conséquences dommageables qui pourraient affecter le bon fonctionnement des installations.

L'Aménageur suit et gère les contentieux liés à la construction des ouvrages jusqu'à l'expiration de la présente convention. A cette date, le Concédant est de plein droit substitué à l'Aménageur dans la gestion du contentieux, sauf accord différent entre les parties.

Le Concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent à la Collectivité publique concédante en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

CHAPITRE III – COMMERCIALISATION

ARTICLE 19 - OBLIGATIONS GENERALES CONCERNANT LES CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics, ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

L'Aménageur s'engage à mettre en place des moyens efficaces et appropriés pour assurer la commercialisation de l'opération et la cession des biens immobiliers qui la composent dans les meilleures conditions en :

- Organisant, si nécessaire, toute structure d'accueil et de conseil sur le site, des acquéreurs potentiels ;
- Assurant une mission d'information et de communication au cours du déroulement de leurs opérations ;
- Mettant en place les supports d'information et une signalétique adaptés qui devront respecter le cadre de communication institutionnelle défini par le Concédant ;
- Confiant, le cas échéant, des mandats de commercialisation à des prestataires de son choix.

L'ensemble de ces coûts incombant à l'Aménageur devront être clairement identifiés dans le bilan de l'opération établi par ce dernier.

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

20. – MODALITES DE COMMERCIALISATION

20.1. CONSULTATION

1°) L'Aménageur s'assurera de la qualité architecturale et environnementale du programme, sur la base d'un cahier des charges préalablement établi par l'Aménageur et soumis pour avis au Concédant. Dans ce cadre, le Concédant souhaite donner son aval sur les programmes des immeubles à réhabiliter, rénover et restaurer.

L'Aménageur pourra :
- soit sélectionner un architecte parmi trois propositions de concepteur faites par le promoteur/opérateur, après avis soumis au Concédant,
- soit réaliser une consultation d'architectes dans laquelle le Concédant et l'Aménageur auront voix délibérante.

2)° Dans cette démarche et en tout état de cause, l'Aménageur devra s'assurer que le groupement ou le promoteur/opérateur présente pour chaque immeuble un projet sur esquisse accompagné d'une note méthodologique permettant d'apprécier la qualité des produits et le niveau des prestations proposées, un engagement sur une démarche environnementale et sur les prix de vente ou loyers projetés.

De plus, dans le cadre de cette mission, l'Aménageur doit veiller au respect du programme des constructions.

20. 2. ACCORD ECRIT DU CONCEDANT

Dans tous les cas, y compris lorsque la procédure prévue par l'article 20-1 aura été mise en œuvre, l'Aménageur adresse au Concédant, en vue de recueillir son accord écrit : Avant signature du compromis ou des promesses de vente, les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, le prix, les conditions de paiement et les délais de réalisation prévisionnels, ainsi que les incidences de la cession sur le bilan de l'opération,

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente relevant des points précités, sont substantiellement différents de ceux du compromis ou des promesses de vente, l'Aménageur sera tenu de solliciter un nouvel accord du Concédant avant la signature des actes de vente.

20.3. INFORMATION DU CONCEDANT

L'Aménageur informera le Concédant de tout éventuel avenant aux actes visés à l'article 20.2, modifiant l'un des éléments suivants : les noms et qualités des acquéreurs, le programme de construction, le prix et les délais de réalisation dudit programme.

L'Aménageur tiendra à la disposition du Concédant sur simple demande les actes d'acquisition, les charges de cession de terrains et les cahiers des charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales. Il en sera de même de tout avenant à ces documents.

20.4. CESSION DES CELLULES COMMERCIALES

L'Aménageur proposera systématiquement au concessionnaire pour la revitalisation artisanale et commerciale de la Ville qui bénéficie d'un droit de priorité, le rachat des cellules commerciales.

Si le concessionnaire ou la Ville ne manifeste pas son intention de procéder au rachat des cellules commerciales dans un délai de 3 mois à compter de la proposition qui lui a été formulée par l'aménageur, celui-ci pourra alors céder librement lesdites cellules commerciales à l'opérateur retenu en accord avec le concédant.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 21 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

21. 1. – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur assure le financement et la réalisation de l'opération d'aménagement sans transfert de risque économique au sens des dispositions des articles R*.300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il doit assurer l'équilibre de l'opération notamment par la perception des produits à venir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations et subventions et ainsi que des autres différents financeurs dans les conditions prévues par le bilan financier prévisionnel.

L'Aménageur se rémunère sur l'opération d'aménagement, notamment basé sur les produits tirés de la commercialisation des lots, et le résultat de celle-ci dans les conditions prévues au bilan financier prévisionnel prévu en **annexe 7** de la présente convention.

La rémunération est la suivante au regard des missions à réaliser

- Suivi-animation de l'OPAH-RU : rémunération forfaitaire annuelle
- Pilotage de la concession d'aménagement (gestion administrative et financière) : rémunération forfaitaire annuelle
- Suivi des travaux de rénovation : rémunération variable
- Location et commercialisation : rémunération variable
- Liquidation : rémunération forfaitaire annuelle

(à compléter par le candidat)

21. 2. – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS FINANCIERES PUBLIQUES AU COUT DE L'OPERATION

Les modalités prévisionnelles de financement approuvées de l'opération d'aménagement s'équilibrent en dépenses et en recettes en tenant compte notamment de participations financières publiques suivantes :

21. 2. 1 - PARTICIPATION FINANCIERE DU CONCEDANT A L'OPERATION

21.2.1.1 - PARTICIPATION FINANCIERE DE LA VILLE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION

La Ville de MANTES-LA-JOLIE versera une participation d'équilibre d'un montant global de (à compléter par le candidat) € conformément au bilan financier prévisionnel prévu en **(Annexe 7)** de la présente convention et selon l'échéancier suivant :

A compléter par le candidat _____

La Ville de MANTES-LA-JOLIE se réserve la possibilité de prévoir un apport en nature des biens immobiliers qui relèvent de sa propriété, au titre de sa participation d'équilibre.

21.2.1.2 - PARTICIPATION FINANCIERE DE LA VILLE A LA MISSION DE SUIVI-ANIMATION OPAH

La Ville de MANTES-LA-JOLIE versera une participation financière d'un montant de 625 000 euros pour le financement des missions de suivi-animation de l'OPAH-RU, selon les modalités prévues initialement dans la convention de gestion.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

21.2.1.2 - PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE URBAINE A L'EQUILIBRE DE L''OPERATION

Aucune participation d'équilibre ne sera versée par la Communauté urbaine GPS&O.

21. 2. 2. – SUBVENTIONS AFFECTEES AU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Conformément à l'article L. 300-5, III, du code de l'urbanisme, l'Aménageur pour le financement de l'opération d'aménagement peut bénéficier de subventions.

A ce titre :

- L'ANAH versera une subvention d'un montant prévisionnel de 625.000 euros, au titre du suivi-animation de l'OPAH RU 2025-2030,

- L'ANAH versera une subvention d'un montant prévisionnel de 312.500 euros, au titre du dispositif travaux d'office,

- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS INGENIERIE versera une subvention d'un montant prévisionnel de 312 500 euros, au titre du dispositif OPAH Action cœur de Ville.

En outre, sous réserve,

- L'ANAH versera une subvention d'un montant prévisionnel de 4.335.206 euros, au titre du dispositif de RHI – THIRORI,

- L'ANAH versera une subvention d'un montant prévisionnel de 648 000 € euros, au titre du dispositif VIR,

- L'ANAH versera une subvention d'un montant prévisionnel de 3 110 400 € euros, au titre du dispositif DIIF,

Le bilan prévisionnel de l'opération est annexé aux présentes dans lequel est identifié le montant total prévisionnel des subventions **(Annexe 7).**

Les modalités de versement de ces subventions figurent dans le bilan financier dynamique annexé à la présente convention **(Annexe 7).**

Si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant en annexe **(Annexe 7),** l'Aménageur s'engage à en tenir informé le Concédant et lui adresse, à ce titre, toutes les informations et les documents correspondants, tout particulièrement les justificatifs des demandes de subvention déposées auprès de l'ANAH.

La clause de réexamen prévue à l'article 32 de la présente convention pourra être mise en œuvre si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues par l'Aménageur s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant en annexe **(Annexe 7)** et à condition que l'absence de perception de ces subventions ne soit pas imputable à l'Aménageur.

L'Aménageur s'engage par ailleurs à rechercher toute solution permettant d'obtenir des subventions complémentaires et à tenir la Ville de MANTES LA JOLIE informée de toutes les demandes qu'il pourra adresser à ce titre aux personnes publiques susceptibles d'apporter un concours financier dans ce cadre. De même, l'Aménageur doit assister la Ville de MANTES-LA-JOLIE dans la constitution de toute demande de subvention liée à l'opération.

21. 3. – FINANCEMENTS EXTERNES

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

L'Aménageur peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération, moyennant toutefois l'accord préalable de la Ville.

A ce titre, il s'engage à transmettre à la Ville de MANTES-LA-JOLIE, le nom de l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt retenu, ainsi que l'incidence dudit financement externe sur le compte d'exploitation prévisionnel et l'équilibre économique du contrat.

La contractualisation d'un financement externe entraine la mise en œuvre de la clause de réexamen prévue à l'article 32, si elle est de nature à remettre en cause l'équilibre économique de la concession.

21. 4. – IMPUTATION DES FRAIS BANCAIRES

L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice, après accord de la Ville de MANTES-LA-JOLIE

ARTICLE 22 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS – PREVISIONS BUDGETAIRES

22. 1. – COMPTABILITE

Pour permettre au Concédant et/ou aux autres personnes publiques visées à l'article L. 300-5, III, du Code de l'urbanisme d'exercer leur droit à un contrôle comptable et financier en application dudit article, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

L'Aménageur doit être en mesure d'en justifier à tout moment, sur simple demande de la Ville, conformément aux dispositions de l'article 22.4.

A défaut, l'Aménageur est susceptible de se voir appliquer les pénalités prévues à l'article 24 de la présente convention.

22. 2. - COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL

De même, l'Aménageur adresse chaque année et ce dès la première année, à la Ville de MANTES-LA-JOLIE, un compte rendu financier et comptable accompagné d'un rapport d'activité annuel portant sur l'année précédente, selon modèle joint en annexe **(Annexes 7 et 8).** L'ensemble des documents transmis doit avoir une formalisation homogène afin d'en faciliter la lecture.

Ce compte-rendu comportera notamment :

- Le **bilan financier prévisionnel actualisé** faisant apparaître distinctement d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser dans les années à venir.

  Le bilan financier prévisionnel actualisé comporte notamment :

  - en dépenses, les acquisitions, le coût des travaux à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des maîtres d'œuvres et prestataires missionnés pour la conception et la réalisation des travaux prévus par la présente convention et ses avenants, les indemnités dues à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution du présent traité , les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'Aménageur de ses charges et des frais de fonctionnement dans les conditions prévues par l'article 21.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations encaissés et à encaisser, les subventions, les produits financiers, les indemnités versées par les assurances, les produits de gestion et la participation définie à l'article 21 ci-avant déjà versée et due par la Ville de MANTES-LA-JOLIE au cours des exercices suivants ainsi que la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques.

- Le **plan global de trésorerie** actualisé de l'opération, faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes de l'opération ainsi qu'un plan de financement prévisionnel.

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 ou de l'avance due par la Ville de MANTES LA JOLIE au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 21 ci-avant et la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques :

- Un état d'avancement physique des postes fonciers, travaux et commercialisation, et un état prévisionnel d'avancement pour les années futures.

- Un tableau détaillé des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.

- Un rappel des résultats précédents s'il y a lieu,

- L'évolution de l'imputation des charges de structure telles que prévues à l'article 21.

Le compte-rendu financier rend compte de l'utilisation des subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, dans les conditions fixées à l'article L. 300-5, III, du Code de l'urbanisme.

- **Le rapport d'activité annuel** :
  - 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 ainsi qu'au cours des années suivantes.

22. 3. – DELAIS DE TRANSMISSION DES COMPTES-RENDUS ANNUELS

L'Aménageur transmet un projet de compte rendu annuel au Concédant au plus tard le 30 mars de l'année suivante pour l'année antérieure.

Le Concédant peut demander à l'Aménageur au plus tard le 30 avril de compléter les informations transmises si elles ne répondent pas aux dispositions de l'article 22-2.

L'Aménageur fournit alors les comptes rendus annuels définitifs au plus tard le 30 mai accompagnés du bilan arrêté au 31 décembre de l'exercice concerné.

La Ville de MANTES-LA-JOLIE a le droit de contrôler les documents fournis et peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification des comptes rendus.

Ce compte-rendu sera soumis à l'examen du conseil municipal de la Ville de MANTES-LA-JOLIE, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5, II, du code de l'urbanisme, qui en délibèrera dans un délai maximum de trois mois.

22. 4. – MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'OPERATION

De façon générale, l'Aménageur tiendra à disposition du Concédant, sur simple demande, tous documents relatifs à l'opération.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

A défaut, l'Aménageur est susceptible de se voir appliquer les pénalités prévues à l'article 24 de la présente convention.

ARTICLE 23 - GARANTIE D'EMPRUNT

Le Concédant n'accorde aucune garantie ni au service des intérêts et tous frais y afférents, ni au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération.

Une garantie peut cependant être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 22 au profit de la Ville ou de la Communauté urbaine.

ARTICLE 24 – PENALITES

24.1. Sans préjudice des dispositions de l'article 28-2 qui confèrent au Concédant la possibilité de procéder à la résiliation de la présente convention sans indemnité :

- Lorsque l'Aménageur ne produit pas dans les délais impartis les comptes rendus prévus à l'article 22 après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai d'un mois, une pénalité forfaitaire égale à 500 € (cinq cents euros) par jour de retard peut être exigée par le Concédant,
- Lorsque l'Aménageur ne produit pas dans les délais impartis les attestations d'assurances visées à l'article 7 après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 8 jours, une pénalité forfaitaire égale à 500 € (cinq cents euros) par jour de retard peut être exigée par le Concédant.

24.2. En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, à l'exclusion de celles pour lesquelles il est d'ores et déjà stipulé des pénalités spécifiques en application de l'article 24.1 de la présente convention, le Concédant peut :

- Soit lui appliquer une pénalité globale et forfaitaire de 500 € par jour de retard à compter de l'expiration d'une mise en demeure qui est restée infructueuse pendant un délai de 15 jours,
- Soit, s'il ne peut être remédié au manquement, demander réparation de son préjudice au juge administratif.

24.3 - Les pénalités visées ci-dessus qui seront dues par l'Aménageur au Concédant devront faire l'objet d'un titre de recettes. Pour le cas de faute dans l'exécution de sa mission, l'Aménageur supporte personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers.

Les sommes visées-ci-dessus ne peuvent en aucun cas être imputées au Bilan financier de la concession et restent définitivement supportées par l'Aménageur.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PARTIE IV – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 25 – EXPIRATION DE LA CONCESSION

La présente concession arrivera à expiration dans les conditions prévues par l'article 5, à moins qu'il y soit mis un terme de façon anticipée d'un commun accord ou dans les conditions prévues par l'article 28.

ARTICLE 26 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION

26. 1. – REMISE DE DOCUMENTS – PRE-LIQUIDATION

Avant le terme normal de la concession, l'Aménageur remet à la Ville l'ensemble des documents financiers en sa possession.

Dans un délai de deux mois précédant ce terme, l'Aménageur doit remettre à la Ville un bilan de pré-liquidation faisant apparaître :

- 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 :
    - Tout produit ou acompte encaissé

L'Aménageur remettra dans les mêmes conditions le bilan de trésorerie de l'opération.

Ces bilans seront approuvés par le Concédant préalablement au règlement final des comptes.

Si le Concédant refuse de procéder à l'approbation des bilans, pour quelque motif que ce soit, les parties s'efforcent de régler leur désaccord amiablement conformément aux dispositions de l'article 35.

26. 2. – REGLEMENT FINAL DES COMPTES

Il est établi un arrêté de compte de l'opération à la date de l'expiration du contrat, d'où il résultera un résultat d'exploitation et un bilan des financements.

Le **résultat d'exploitation** fera apparaître :

- EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, comptabilisés avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant les participations et subventions versées telles que fixées à l'article 21 ci-avant à la date d'expiration, les produits financiers 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 Ville et/ou à la Communauté urbaine dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- EN MOINS :

    - L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'Aménageur du fait de l'exécution de sa mission avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant notamment les frais financiers jusqu'au complet règlement par la Ville ou la Communauté urbaine des sommes qu'elle s'est engagée à verser et l'imputation des charges de structure de l'Aménageur comptabilisées conformément au présent contrat ;

    - La TVA non déductible dont est redevable l'Aménageur au titre de la liquidation 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 de l'Aménageur restera à la charge de celui-ci.

Le bilan des financements fera apparaître :

- EN RESSOURCES :

    - Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur les éventuels emprunts garantis par la Ville ;

    - Les éventuelles avances consenties par la Ville notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

- EN EMPLOIS :

    - Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les éventuels emprunts garantis et les avances consenties par la Ville ou la Communauté urbaine.

A l'expiration de la concession d'aménagement, au vu des éléments ci-avant, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et proposé pour approbation au Concédant. Ce bilan précise le résultat définitif de l'opération.

26-3 - OPERATIONS DE LIQUIDATION ET DE REGLEMENTS

L'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation, de l'actif et du passif.

L'ensemble des sommes dues au titre des opérations de liquidation à l'Aménageur ou à la Ville ou à la Communauté urbaine doit être intégralement versé, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation.

Les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

26-4 - REVERSEMENT DU BONI DE L'OPERATION

A la date d'expiration du contrat, qu'elle qu'en soit la cause, si le dernier compte-rendu financier annuel prévu à l'article 22.2 approuvé par le Concédant fait apparaitre un solde d'exploitation prévisionnel positif, l'Aménageur sera tenu, à première demande du Concédant, de procéder au versement de la totalité du boni au bénéfice de ce dernier.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

ARTICLE 27 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ARRIVEE DU TERME DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

27. 1. – DISPOSITIONS APPLICABLES

Sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant être remis à la Ville dès leur achèvement, il sera fait application des dispositions suivantes :

- Le Concédant peut, à l'expiration de la concession d'aménagement, demander à devenir propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ni ne faisant l'objet d'une promesse de vente. Si cette demande est formulée par la Ville, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.

  Si l'acte constatant le transfert de propriété n'est pas intervenu dans un délai d'un an à compter de la demande formulée par la Ville, la partie la plus diligente saisira le juge compétent afin de faire constater le transfert de propriété.

  L'Aménageur s'engage à proposer en priorité à la Ville l'acquisition desdits biens au prix d'estimation de France Domaines. La Ville doit alors donner sa réponse dans un délai de trois mois.

  A défaut d'accord entre les parties sur la valeur vénale, celle-ci sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, à défaut, désigné par le juge qui sera saisi par la partie la plus diligente.

- Si le Concédant n'exerce pas la faculté d'acquisition de tout ou partie des terrains non encore revendus dans le délai de trois mois, l'Aménageur en disposera de la pleine propriété et pourra, le cas échéant, céder librement lesdits terrains à toute personne de son choix.

27. 2. – SUBROGATION

Le Concédant sera subrogé à l'Aménageur dans tous les droits, garanties, et actions liés à sa qualité de concédant, d'acquéreur et de propriétaire.

- La Ville sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail ;

- La Ville sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date ;

- Sur demande expresse de la Ville, et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Ville, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par la Ville ;

- La Ville sera seule habilitée à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.

ARTICLE 28 - DECHEANCE – RESILIATION

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

28. 1. - RESILIATION AVEC INDEMNITE

28. 1. 1. – RESILIATION DE LA CONCESSION

Le Concédant peut à tout moment, pour des motifs d'intérêt général, et par une décision motivée, décider de résilier unilatéralement la concession, sous réserve d'indemniser l'aménageur.

La décision de résiliation sera notifiée à l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet à l'issue d'un délai de quatre mois à compter de la notification.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord.

28. 1. 2. – REMBOURSEMENT DE L'AMENAGEUR ET INDEMNITE

Les modalités financières de cette résiliation unilatérale feront l'objet d'une convention spécifique entre les parties. A défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité due à l'aménageur pourra être fixée par le Tribunal qui sera saisi par la partie la plus diligente.

28. 1. 3. – DISPOSITIONS APPLICABLES

Il sera fait application des dispositions suivantes :

- Le Concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété, au prix fixé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

- Le Concédant sera subrogé à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

Il sera enfin fait application des dispositions des articles 26-2 et 31.
En toute hypothèse, la résiliation ne pourra affecter les terrains qui, au jour de la réception par l'AMENAGEUR de la notification de la résiliation, auront été revendus par l'AMENAGEUR ni ceux faisant l'objet d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, ni les ouvrages qui en dépendent.

28. 1. 4. – REPRISE PAR LE CONCEDANT DE L'EXECUTION DES ENGAGEMENTS PRIS PAR L'AMENAGEUR

En cas de résiliation, le Concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis des tiers, à l'exclusion des contrats de travail.

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

Sur demande expresse du Concédant pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du Concédant, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par le Concédant.

Le Concédant sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.

28. 2. - RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE)

28. 2. 1. – CONDITIONS DE RESILIATION SANS INDEMNITE

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Le Concédant aura la faculté de résilier la présente convention, sans indemnité ni mise en demeure préalable :

- En cas de dissolution et de disparition de l'Aménageur ;
- En cas de cession non régulièrement autorisée de la présente convention à un tiers en application de l'article 8-1 ;
- En cas de méconnaissance des dispositions de l'article 8-2 ;
- En cas de fraude ou de malversation de la part du Concessionnaire.

La résiliation de la présente concession pourra être prononcée, toujours sans indemnité, mais après mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés, notamment :

- En cas d'inobservations graves ou répétées des clauses de la présente convention ou de celles des documents qui lui sont annexés, telles que notamment, à titre non exclusif :
    - L'absence, l'insuffisance ou le retard prolongé dans la production des comptes-rendus annuels,
    - Le retard supérieur à 6 mois hors causes légitimes ou cas de force majeure dans le commencement ou l'achèvement des travaux, sans préjudice, dans tous ces cas, de la mise en œuvre des pénalités prévues à l'article 24.
- Dans tous les cas où par incapacité, négligence ou mauvaise foi, le Concessionnaire compromet la réalisation de l'opération d'aménagement et, de manière plus générale, l'intérêt général.

La mise en demeure est notifiée au Concessionnaire par courrier recommandé avec accusé de réception. Elle lui impartit un délai pour remédier aux manquements constatés.

Si la mise en demeure reste sans effet, la résiliation est notifiée par la Ville au Concessionnaire par courrier recommandé avec accusé de réception. Elle prend effet à la date qu'elle indique.

La résiliation prononcée en vertu du présent paragraphe est sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées par la Ville.

28. 2. 2. – DISPOSITIONS APPLICABLES

Il sera fait application des dispositions suivantes :

- La Ville deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ni ne faisant l'objet d'une promesse de vente.

  Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété au prix fixé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

  Si l'acte constatant le transfert de propriété n'est pas intervenu dans un délai d'un an à compter de la demande formulée par la Ville ou la Communauté urbaine, la partie la plus diligente saisira le juge compétent afin de faire constater le transfert de propriété.

- La Ville sera subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

- La Ville sera seule habilitée à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.

Il sera enfin fait application des dispositions des articles 26-2 et 31.

ARTICLE 28-3 CAUSES DE RESILIATION ANTICIPEE

Pour pouvoir accomplir pleinement la mission d'Aménageur qui lui est confiée aux termes des présentes, il convient que le présent traité de concession ait acquis un caractère définitif.

Dans l'hypothèse où :

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- La présente convention fait l'objet d'un recours ou d'un retrait,
- La convention d'OPAH-RU n'était pas adoptée dans les conditions prévues à la signature de la présente convention,
- La convention d'OPAH-RU ne serait pas renouvelée fin 2030,

les parties se réuniront afin d'examiner ensemble l'impact sur les possibilités de poursuite de l'opération et les éventuelles modifications à apporter aux présentes.

Le plus diligente des parties prendra attache avec l'autre des parties pour mettre en œuvre une première réunion de rapprochement.

Si elles parviennent à un accord, celui-ci donnera lieu à l'établissement d'un avenant à la présente concession dans le respect des règles gouvernant la passation des avenants.

Si elles ne parviennent pas à un accord dans l'année suivant ce rapprochement, le présent traité de concession sera résilié de plein droit. La résiliation sera notifiée par la Ville par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans cette hypothèse, l'Aménageur ne pourra prétendre qu'au remboursement des frais qu'il a engagés pour la réalisation de sa mission contractuelle. Le Concédant procèdera à ce remboursement sur la base de factures produites par l'Aménageur au plus tard trois mois après la notification de la résiliation.

Pendant cette période de 1 an précitée, l'Aménageur devra faire valider au préalable par la Ville l'ensemble des dépenses à engager.

ARTICLE 29 – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE D'UNE SEM

Si l'Aménageur est une société d'économie mixte, la présente concession sera résiliée de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 1523-4 du Code général des collectivités territoriales.

Dans ce cas, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et affectés au patrimoine de l'opération feront retour à la Ville ou à la Communauté urbaine.

Il est convenu que les biens immobiliers concernés sont ceux inclus dans le périmètre de l'opération.

Aucun bien mobilier n'est affecté à l'opération.

En contrepartie, et en application de l'article L 1523-4 du Code général des collectivités territoriales, le Concédant versera à l'Aménageur une indemnité correspondant à la partie de la valeur comptable de ces biens.

Pour chacun de ces biens, l'indemnité sera calculée sur la base de leur valeur comptable HT à la date de la clôture.

Dans l'hypothèse où ces biens ont fait l'objet d'une comptabilisation en tant qu'immobilisation, il sera tenu compte de la valeur nette comptable à la date de la signature de la présente concession.

Conformément aux dispositions de l'article L 1523-4 du Code général des collectivités territoriales, cette indemnité sera versée à l'Aménageur déduction faite des participations financières de la Ville ou de la Communauté urbaine pour la partie non encore utilisée de celles-ci (participations appelées et versées qui n'ont pas été affectées comptablement au financement des travaux de réalisation d'équipements publics d'une part et au financement de l'éventuel déficit d'autre part) et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

ARTICLE 30 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant, si celui-ci le demande, après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, cette continuation ne doit être imposée aux établissements prêteurs qu'au cas où les emprunts seraient garantis par le Concédant.

L'acceptation du transfert de cocontractants prend normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat.

ARTICLE 31 - FIN DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR

Dans tous les cas, la bonne fin de la mission de l'Aménageur est prononcée par le Concédant au vu des éléments suivants qui seront communiqués dans un délai de 6 mois avant le terme de la présente concession :

- Un dossier récapitulant la situation foncière de l'opération (parcellaire d'origine, parcellaire après réalisation...) ;

- Le bilan financier visé à l'article 26.2 ;

- Un dossier concernant :
  - Le programme de construction réalisé (affectation surface de plancher, stationnement, plan de récolement ...) ;

- Un état des relations contractuelles en cours, relatives à l'opération avec les tiers ;

- Un état des litiges et contentieux en cours, afférents à l'opération.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

PARTIE V – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 32 – CLAUSE DE REEXAMEN

32. 1. – PRINCIPES GENERAUX D'EVOLUTION DU CONTRAT

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent des discussions intervenues dans le cadre de la négociation du présent traité et du bilan financier prévisionnel joint en **annexe 6.**

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur, dans le respect de l'équilibre économique de l'opération. Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 28.2 ci-avant relatif à la résiliation de la présente convention, lorsqu'une telle évolution est décidée par le Concédant, l'Aménageur est tenu de procéder à sa mise en œuvre.

Lorsqu'une telle évolution est proposée par l'Aménageur, celui-ci présente au Concédant les améliorations et le cas échéant les inconvénients qui résultent de la mise en œuvre de cette proposition sur l'exécution du traité. L'Aménageur présente également les incidences de cette proposition sur l'équilibre de la convention. Le Concédant informe l'Aménageur des suites données à cette proposition dans les meilleurs délais.

Les modifications qui seraient nécessaires d'apporter à la convention donnent lieu à la conclusion d'un avenant à la présente convention.

32.2 – REEXAMEN DES CONDITIONS DE LA CONCESSION

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, et compte tenu de ce que la concession d'aménagement est sans transfert de risque, le présent contrat et les conditions de financement de l'opération sont soumis à réexamen par les parties dans tous les cas où l'équilibre économique de la concession est susceptible d'être remis en question, et tout particulièrement dans les cas suivants :

- Si le programme des travaux est modifié en importance ou en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en **annexe 6** ;

- Si le périmètre de l'opération d'aménagement est modifié de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en **annexe 6** ;

- Si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues par l'Aménageur s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant en **annexe 6** et que l'absence de perception de ces subventions n'est pas imputable à l'Aménageur,

- En cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la convention,

- Si le planning de réalisation est modifié à la demande du Concédant de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en **annexe 6** ;

- En cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en **annexe 6** ;

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

- En cas d'évènement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le programme des travaux et/ou son Bilan financier prévisionnel actualisé.

Le réexamen des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

Les modifications du contrat qui en découlent pourront porter, en priorité, sur une reprise du programme, un allongement de la durée de réalisation d'une partie ou de la totalité du Programme, ou du prix des acquisitions foncières auprès du Concédant, un ajustement des prestations techniques, et uniquement en dernier ressort une participation de la Ville ou de la Communauté urbaine au Bilan de l'opération.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

32.3. - PROCEDURE DE REEXAMEN

La procédure de réexamen peut être engagée, soit à l'initiative du Concédant, soit à celle de l'Aménageur. Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, l'Aménageur doit fournir au préalable au Concédant l'ensemble des comptes rendus financiers et techniques annuels ainsi que toutes pièces justifiant la survenance de l'un des cas de révision du contrat.

Cette procédure n'entraîne pas l'interruption du jeu normal du contrat.

Si dans les trois mois à compter de la date de la demande de réexamen présentée par l'une des parties, un accord n'est pas intervenu, la procédure de réexamen peut être poursuivie, sur simple demande de l'une des parties, par une commission composée de trois membres dont l'un sera désigné par la Ville, l'un par la Communauté urbaine, et le troisième par l'Aménageur.

Pour les membres qui n'auraient pas été désignés par les parties dans le délai de 15 jours à compter de l'expiration de la période de trois mois ci-dessus, la désignation dudit membre sera faite par le président du Tribunal Administratif compétent.

A défaut d'un avis de la commission ou si l'une ou l'autre des parties n'accepte pas l'avis de cette commission, l'exécution de la concession sera poursuivie dans les conditions alors en vigueur, à charge pour la partie la plus diligente de saisir le tribunal administratif compétent si elle s'y estime fondée.

ARTICLE 33 – DESTRUCTION DES DONNEES

Au terme de l'exécution du marché ou en cas de résiliation, le titulaire restitue sans délai à l'acheteur une copie de l'intégralité des données confiées par lui dans le cadre de la prestation. Une fois la restitution effectuée, le titulaire détruit, dans un délai de trois mois, les éventuelles copies de données détenues dans son système d'information, y compris les données ayant fait l'objet de sauvegardes ou d'un archivage. La restitution et la destruction des données sont constatées par un procès-verbal daté et signé par le titulaire. Les procédés de destruction sont conformes aux réglementations en vigueur.

En cas de méconnaissance des dispositions relatives à la destruction des données, le titulaire encourt, sans mise en demeure préalable, une pénalité de 20,00 € par jour calendaire de retard.

ARTICLE 34 – INTERPRETATION

En cas de nullité d'une clause du présent traité de concession d'aménagement, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat, sauf si le retrait de ladite clause ruinait l'équilibre contractuel voulu par les parties.

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

ARTICLE 35 – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige survenant au titre de l'application des clauses du présent contrat, et de son exécution, les parties s'efforceront de le régler à l'amiable dans un délai de trois mois à compter du fait générateur.

Toute contestation, divergence, interprétation ou désaccord à l'origine du litige devra faire l'objet d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé à l'autre partie.

La date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, ou la date de présentation, si cette dernière n'est pas retirée par son destinataire, fera courir le délai de trois mois.

A défaut d'accord amiable sur le litige les opposant au terme du délai de trois mois précité, le litige sera soumis par la partie la plus diligente au tribunal administratif de Versailles.

Fait à Mantes la Jolie, le

Pour l'Aménageur

J'affirme, sous peine de résiliation du marché ou de sa mise en régie à mes torts exclusifs, que la société pour laquelle j'interviens ne tombe pas sous le coup des interdictions prévues à l'article L 2141-1 et suivants du Code de la Commande Publique ou d'une interdiction équivalente prononcée dans un pays autre que la France.

J'atteste sur l'honneur que le travail sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au regard des articles D 8222-4 à D 8222-5 (pour la France) D 8222-6 à D 8222-8 (pour l'étranger) du Code du Travail.

Par le seul fait qu'il soumissionne, le candidat reconnait avoir pris connaissance de la totalité des pièces du dossier de consultation des entreprises et en accepte les termes.

(Nom Prénom), (qualité du Représentant)

Pour la Ville

(Nom Prénom), (qualité du Représentant)

PROJET

Accusé de réception en préfecture
078-217803618-20241126-DELV-202411185-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024