

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**L'an deux mille vingt-trois, le quatorze mars** le Conseil Municipal de la Commune de Panazol, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Fabien DOUCET, Maire**

*Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : 8 mars 2023*

*Nombre de conseillers en exercice : 33*

*Quorum : 17*

*Nombre de conseillers présents : 29*

**Présents** : Fabien DOUCET, Isabelle NEGRIER-CHASSAING, Laurent CHASSAT, Marie-Pierre ROBERT, Franck LENOIR, Anca VORONIN, Jean DARDENNE, Alain BOURION, Clément RAVAUD, Pascale ETIENNE, Jean-Pierre GAUGIRAN, Martine LERICHE, Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Jacques BERNIS, Stéphanie PANTEIX, Francis COISNE, Danielle TODESCO, David PENOT, Lucile VALADAS, Alexandre DOS REIS, Jean-Christophe ROMAND, Aurore TONNELIER, Claire MARCHAND, Bruno COMTE, Christian DESMOULIN, Martine NOUHAUT, Emilio ZABALETA, Laurence PIPERS, Valérie MILLON.

### **Excusés par procuration :**

Gilles MONTI donne procuration à Marie-Pierre ROBERT en date du 9 mars 2023

Marie Noël BERGER donne procuration à Danielle TODESCO en date du 9 mars 2023

Cyril GRANGER donne procuration à Martine NOUHAUT EN DATE DU 13 mars 2023

Marie-Anne ROBERT KERBRAT donne procuration à Isabelle NEGRIER CHASSAING en date 14 du mars 2023.

### **Secrétaire de séance : Pascale ETIENNE**

Objet : Construction et exploitation d'un pôle de santé pluriprofessionnel – approbation du principe de recours à un contrat de concession de travaux et lancement de la consultation en vue du choix d'un concessionnaire

### **Délibération 2023 - 13**

#### **NOTE DE SYNTHÈSE**

Dans le contexte de désertification médicale qui n'épargne pas le territoire, la Ville de Panazol souhaite développer l'offre de soins de proximité en faveur de ses habitants, par la réalisation et la construction d'un Pôle de Santé Pluriprofessionnel.

Les objectifs de ce Pôle de Santé sont multiples :

- lutter contre la désertification médicale,
- maintenir voire développer l'offre de soins de proximité,
- disposer dans un quartier peu pourvu en services de proximité d'une structure spécialisée facile d'accès par tous publics,
- renforcer l'attractivité de la Ville en développant une offre de bureaux.

Ainsi, une première étude a été menée en interne. Dans ce cadre, le programme prévisionnel prévoit la réalisation d'un bâtiment d'environ 300 m<sup>2</sup> permettant l'accueil de locaux de professionnels de santé. En outre, la collectivité souhaiterait que sur ce même site, ce projet

de pôle de santé soit conjugué à la création de locaux d'activité tertiaire sur une surface d'environ 250 m<sup>2</sup> modulables.

Après études et analyses, le terrain retenu pour la réalisation de la construction est situé à l'angle des avenues Henri Wallon et Pierre Cot, sur la parcelle cadastrée AP n° 0253, d'une surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup>.

La réalisation de ce Pôle de Santé constituera un véritable outil au service du public et à destination des habitants de la Ville.

Préalablement et conformément à l'article L.1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, il y a lieu de solliciter l'avis du Conseil Municipal, après avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux ainsi que du Comité Social Territorial.

Le rapport, joint en annexe, présente les caractéristiques des prestations concernées. Sur la base de ces différents éléments, le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le mode de gestion de cet équipement.

## DÉLIBÉRATION

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L1410 - 1 et L1410 - 3,

**VU** l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession,

**VU** le décret n°2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016 relative aux contrats de concession,

**VU** le rapport annexé à la présente délibération présentant les différents modes de gestion envisagés pour l'exploitation du futur pôle de santé pluriprofessionnel et les raisons motivant les souhaits de la Collectivité de recourir à la Concession de service public ainsi que les caractéristiques principales des prestations que devra assurer le futur concessionnaire du service public,

**VU** l'avis favorable de la Commission Communale des Services Publics Locaux (CCSPL) réunie le 2 mars 2023,

**VU** l'avis favorable du Comité Social Territorial (CST) réuni le 2 mars 2023,

**VU** les objectifs du Pôle de Santé Pluriprofessionnel :

- lutter contre la désertification médicale,
- maintenir, voire développer, l'offre de soins de proximité,
- disposer dans un quartier peu pourvu en services de proximité d'une structure spécialisée facile d'accès par tous publics,

**VU** la volonté de la commune de renforcer l'attractivité du territoire en développant une offre de bureaux,

**CONSIDÉRANT** que cet équipement générera des recettes d'exploitation au travers des loyers des professionnels de santé et des locaux d'activité,

**CONSIDÉRANT** que le principe de libre administration permet aux collectivités de décider du mode de gestion qu'elles estiment le plus approprié pour faire exécuter des travaux et exploiter un équipement,

**CONSIDÉRANT** que la concession de travaux est le montage qui paraît le mieux adapté au contexte économique de notre collectivité puisqu'il permet à la commune de faire réaliser un ouvrage par un opérateur en échange du droit d'exploitation par celui-ci,

**CONSIDÉRANT** que la concession de travaux présente en effet l'intérêt pour la commune (autorité concédante) de faire porter les investissements initiaux et la majeure partie du risque d'exploitation à un partenaire disposant des compétences nécessaires à la construction, l'exploitation et la maintenance d'un tel équipement,

**CONSIDÉRANT** que l'ensemble des recettes sur la durée de la concession sera inférieur au seuil de procédure formalisée de 5 382 000 € HT,

**CONSIDÉRANT** que la commune envisage de demander des subventions pour cette opération notamment auprès de l'Etat (DETR) et que dans le cadre d'une concession de travaux, certaines pourront le cas échéant être transférées au concessionnaire, sous réserve qu'il puisse y être éligible,

**CONSIDÉRANT** le programme prévisionnel de réalisation de l'équipement dont les grandes lignes figurent dans le rapport de présentation ci-annexé,

**CONSIDÉRANT** la note de synthèse ;

**CONSIDÉRANT** avoir été suffisamment informé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

### DÉCIDE :

- **D'APPROUVER** le principe du recours à un contrat de concession de travaux sur la base du rapport ci-annexé présentant les caractéristiques des prestations prévues au titre de la concession de travaux,
- **DE LANCER** une consultation, selon une procédure adaptée, en vue du choix d'un concessionnaire.
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à solliciter toutes subventions pouvant être transférées au concessionnaire qui sera retenu à l'issue de la procédure de consultation,
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures visant à l'exécution de la présente délibération et à signer tous documents s'y rapportant pour la poursuite de la procédure.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

En Mairie, le 14 mars 2023

Le Maire



**Fabien DOUCET** 87350

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le

Publié ou notifié



## **Construction et exploitation d'un Pôle Santé Pluriprofessionnel**

### **RAPPORT DE PRÉSENTATION SUR LES DIFFERENTS MODES DE GESTION**

**En application de l'article L.1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales**

Examiné par :

- la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL) du 02 mars 2023
- le Comité Social Territorial (CST) du 02 mars 2023

## **Contexte :**

Dans le contexte de désertification médicale qui n'épargne pas la Ville de Panazol, celle-ci souhaite développer l'offre de soins de proximité en faveur de ses habitants par la réalisation et la construction d'un Pôle de Santé Pluriprofessionnel. Les objectifs de ce Pôle de Santé sont multiples :

- lutter contre la désertification médicale,
- maintenir voire développer l'offre de soins de proximité,
- disposer dans un quartier peu pourvu en services de proximité d'une structure spécialisée facile d'accès par tous publics,
- renforcer l'attractivité de la Ville en développant une offre de bureaux,

Ainsi, une première étude a été menée en interne par les services de la ville en février 2022. Dans ce cadre, le programme prévisionnel prévoit la réalisation d'un bâtiment d'environ 300 m<sup>2</sup> permettant l'accueil de locaux de professionnels de santé. En outre, la collectivité souhaiterait que sur ce même site, ce projet de pôle de santé soit conjugué à la création de locaux d'activité sur une surface d'environ 250 m<sup>2</sup> modulables.

Après études et analyses, le terrain retenu pour la réalisation de la construction est situé à l'angle des avenues Henri Wallon et Pierre Cot, sur la parcelle cadastrée AP n° 253, d'une surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup>.

La réalisation de ce Pôle de Santé constituera un véritable outil au service du public et à destination des habitants de la Ville. Aussi, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer sur le mode de gestion de ce service public, lors de la prochaine séance de Conseil Municipal le 14 mars 2023.

Préalablement et conformément à l'article L.1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont été sollicités l'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux ainsi que celui du Comité Social Territorial.

Le rapport, joint en annexe, présente les caractéristiques des prestations concernées.

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le mode de gestion de cet équipement.

## **I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET**

La Ville de Panazol, soucieuse de la qualité du service qui doit être rendu aux usagers et souhaitant répondre à une des préoccupations premières des Panazolais, « La santé », a décidé de construire, dans le secteur de Morpiénas, un Pôle de Santé Pluriprofessionnel

La Ville compte en effet une faible densité médicale, ce qui ne garantit plus pour la population un accès aux professionnels de santé de proximité. Ce phénomène s'accroît au regard du vieillissement de la population. Aussi, pour lutter contre ce risque de « fracture sanitaire » et de « désertification médicale », la Ville a décidé de se mobiliser pour faciliter l'installation et le maintien des professionnels de santé sur le territoire communal et ainsi conserver une offre de santé cohérente.

Dans ce cadre, elle envisage donc la construction d'un Pôle de Santé Pluriprofessionnel, structure collective destinée à l'accueil de nouveaux médecins généralistes, de praticiens médicaux et paramédicaux (infirmiers, dentistes, orthophonistes, kinésithérapeutes, ostéopathes...) et de certains des professionnels de santé exerçant déjà sur la commune ; ce projet devra permettre de faciliter l'accès aux soins des Panazolais et d'assurer la pérennité d'une offre de soins de qualité sur la commune.

L'analyse des besoins de la population et des professionnels de santé montre l'intérêt d'un tel projet pour toutes les parties :

- **Un intérêt pour la Ville de Panazol :**
  - Assurer le maintien d'une offre de soins de proximité ;
  - Faciliter l'installation de nouveaux médecins sur la Ville ;

- Permettre des collaborations et/ou implantations à temps partagé pour des spécialités non présentes sur la Ville : orthophoniste, diététicien, sage-femme...
- Conforter l'attractivité de son territoire tant au niveau des professionnels de santé qu'à celui de de la population ;
- Constituer un investissement économique pour l'avenir en créant un équipement structurant ;
- Se positionner comme un acteur de l'innovation en matière de santé publique vis-à-vis des partenaires locaux : professionnels de santé ; ARS ; Département...
- Participer à une Coopération Professionnelle Territoriale de Santé (CPST)
- **Un intérêt pour les professionnels de santé :**
  - Accéder à des locaux neufs sans investissement, pour un loyer modéré ;
  - Disposer de locaux modernes, fonctionnels et adaptés ;
  - Fonctionner en équipe pour faciliter les remplacements, les congés, les temps partiels, les renouvellements de praticien, tout en conciliant exercice professionnel et vie privée ;
  - Echanger sur les pratiques pour les évaluer et les partager ;
  - Bénéficier des rencontres quotidiennes entre praticiens pour disposer d'une analyse plus globale des besoins de chaque patient ; ...
- **Un intérêt pour la population :**
  - Bénéficier d'une présence médicale quotidienne avec des amplitudes horaires larges résultats de la concertation entre médecins pour l'aménagement des temps de présence ;
  - Permettre une plus grande permanence de soins non programmés ;
  - Améliorer l'accessibilité aux soins notamment à ceux de premiers secours ;
  - Améliorer la qualité des soins par un suivi médical global par les différents professionnels présents au sein de la maison de santé (médecins généralistes et professions paramédicales...).

Les caractéristiques principales du projet pourraient être les suivantes :

- **Nom de l'opération** : CONSTRUCTION D'UN PÔLE DE SANTE PLURIPROFESSIONNEL
- **Type de projet** : Construction neuve
- **Adresse du projet** : Avenue Henri Wallon - Parcelle Cadastrée section AP n°0253
- **Superficie du terrain** : 4 500 m<sup>2</sup> environ
- **Superficie de l'ouvrage** : 20 m<sup>2</sup> pour le hall d'entrée et de distribution vers les deux pôles ; 220 m<sup>2</sup> de Surface Utile pour le pôle médical, 170 m<sup>2</sup> pour le pôle d'auxiliaires médicaux ou extension éventuelle, 60 m<sup>2</sup> pour les espaces communs, 250 m<sup>2</sup> pour le pôle tertiaire.
- **Espaces et locaux à construire** :
  - un hall d'entrée avec un accueil du public commun aux différents pôles composant la maison de Santé ;
  - un pôle médical comprenant :
    - un espace d'accueil-secrétariat auquel sera annexé un local pour les archives vivantes ;
    - plusieurs salles d'attentes ;
    - les cabinets des praticiens ;
    - une salle d'actes pour les petites urgences ;
    - une salle de télé-médecine ;
    - un bloc sanitaire pour les professionnels ;
    - un bloc sanitaire pour le public ;
  - un pôle d'auxiliaires médicaux (dans une extension éventuelle) comprenant :
    - un espace d'accueil ;
    - plusieurs salles d'attentes ;
    - les cabinets des praticiens ;
    - un bloc sanitaire pour le public ;
    - un bloc sanitaire pour les professionnels ;

- des espaces communs aux différents pôles :
  - un bloc sanitaire pour le public ;
  - un espace de détente pour les praticiens et les personnels administratifs du Pôle de Santé ;
  - des locaux pour les archives mortes ;
  - des locaux techniques : entretien ; déchets ; TGBT ; informatique ; chauffage ; ...
- un pôle pour accueillir des locaux tertiaires..
  - **Estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux** : 300 000 € HT pour les VRD ; 1 100 000 € pour le pôle médical, le pôle auxiliaires de santé et leurs espaces communs ; 350 000 € HT pour le pôle tertiaire.
  - **Estimation prévisionnelle du montant total de l'opération** (travaux et études) : 2 700 000 € TTC.

Le terrain d'assiette du projet se situe à l'angle des avenues Henri Wallon et Pierre Cot. Il est composé de la parcelle Ap n°0253.

Il est délimité :

- au sud par le rond-point dit « Pierre Cot » ;
- au nord par une zone d'habitat pavillonnaire ;
- à l'ouest par des arbres de hautes tiges et l'espace vert qui longe la contre-allée de l'avenue Pierre Cot ;
- à l'est par un espace vert qui se situe en façade d'une zone d'habitat social.

L'accès au site devra être aménagé à partir de l'avenue Henri Wallon ; il desservira le parc de stationnement pour la patientèle et le parking réservé aux praticiens.

A partir de ces parkings, des cheminements directs vers le bâtiment seront proposés pour desservir le hall d'entrée du public et l'accès privatif réservé aux professionnels de santé.

La municipalité a retenu un emplacement situé au cœur de la ville, c'est-à-dire une localisation urbaine tournée vers la vie.

Cette implantation constitue un atout majeur pour le projet par :

- sa centralité, sa proximité avec la population et la lisibilité du site ;
- la desserte facilitée et sécurisée pour tous les usagers (à pied, à vélo, en voiture ou en transport en commun) ;
- la mutualisation du stationnement envisageable avec le parc de stationnement public envisagé sur l'espace vert situé en vis-à-vis du terrain d'assiette du projet ;
- la présence de cheminements piétons et cyclables qui devront être confortés ;
- le rééquilibrage des services qu'elle permet dans un quartier peu pourvu et qui contribuera à lui donner une image plus positive.

## **II. ÉLÉMENTS DE CHOIX DU MODE DE GESTION**

### **➤ Présentation des modes contractuels de gestion du projet**

Plusieurs modes de gestion sont envisageables : la gestion en régie, la dévolution des prestations par le biais d'un marché public, la concession de service public.

La gestion directe en régie ne peut être réalisable, le financement du projet ne pouvant être exclusivement supporté par la collectivité, le montage contractuel doit répondre à cette condition.

Le tableau ci-après synthétise un comparatif entre les deux modes de gestion envisagés :

	<b>Marchés publics</b>	<b>Concession de travaux</b>
<b>Définition</b>	« Contrat conclu par un ou plusieurs acheteurs avec un ou plusieurs opérateurs économiques, pour répondre à leurs besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services, <b>en contrepartie d'un prix</b> ou de tout équivalent ».	« Contrat par lequel un pouvoir adjudicateur (autorité concédante) confie l'exploitation de travaux à un ou plusieurs opérateurs économiques à qui est transféré le risque d'exploitation de l'ouvrage et dont <b>la contrepartie consiste soit uniquement dans le droit d'exploiter l'ouvrage, soit dans ce droit accompagné d'un prix</b> »
<b>Critères de distinction</b>	Dans le cadre d'un marché public, le prestataire exécute les prestations (construction, exploitation, maintenance de l'ouvrage) qui lui sont confiées en contrepartie d'un prix versé par la collectivité.	Dans le cadre d'un contrat de concession, la rémunération du concessionnaire est liée aux résultats de l'exploitation de l'ouvrage. Le critère du risque est un élément intrinsèque du critère financier.
<b>Montage contractuel</b>	Dans le cadre d'un marché public, la seule possibilité de confier dans un contrat unique l'ensemble des prestations réside dans la mise en œuvre d'un CREM (marché de Conception, Réalisation, Exploitation, Maintenance). Ce montage contractuel complexe ne peut être mis en œuvre qu'à certaines conditions spécifiques (contractualisation d'objectifs chiffrés et mesurables de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique).	La concession de travaux permet d'attribuer dans un contrat unique et un montage contractuel classique à la fois : la réalisation, la conception, l'exploitation et la maintenance de l'ouvrage.

### **III. CONCLUSION**

Sur la base de ces différents éléments, il est proposé d'émettre un avis favorable au mode de gestion déléguée par le biais d'une concession de travaux. Ce mode de gestion offrant les garanties suivantes :

- Possibilité de confier au concessionnaire les différentes composantes techniques, commerciales et financières liées à la conception, réalisation, exploitation et maintenance de l'ouvrage,
- Possibilité de reporter les aléas d'exploitation sur l'exploitant, avec l'obligation pour celui-ci d'assumer un véritable risque d'exploitation,
- Possibilité de tirer avantage du savoir-faire de l'exploitant afin de veiller à la pertinence des orientations stratégiques du projet, optimiser la gestion et l'exploitation de l'ouvrage et réaliser le programme d'investissements dans les meilleures conditions,

## **IV. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU CONTRAT À CONCLURE (projet)**

### **A – CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT**

#### **1/ L'Objet du contrat :**

La Ville de Panazol souhaite conclure une concession en matière de réalisation d'un Pôle de santé pluriprofessionnel. Aussi, il apparaît important pour son développement de disposer rapidement d'un ensemble immobilier permettant de regrouper des professionnels de santé. En application des textes en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et au décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession, le concessionnaire a la charge des études, de la réalisation et du financement de l'opération de construction d'un ensemble immobilier dit «Pôle de Santé Pluriprofessionnel», de même que son entretien, sa maintenance et son exploitation.

#### **2/ La durée du contrat :**

Le contrat distingue deux périodes :

- Une période de construction de l'ouvrage, comprenant une période d'études, qui commence à courir à compter de la prise d'effet de la présente convention, une période de réalisation des travaux de construction dont le délai commence à courir à compter de l'attribution des marchés de travaux.
- Une période d'exploitation qui prend effet à la date de réception des travaux.

Le concessionnaire s'engage à réceptionner les travaux et démarrer l'exploitation du bâtiment dans le délai ainsi fixé; dans le cas où ce délai ne pourrait être respecté, il s'engage à en avertir la collectivité concédante.

S'il survenait un cas de force majeure ou un événement indépendant de la volonté du concessionnaire faisant obstacle à la réalisation de l'opération dans le délai convenu, les parties se rencontreront afin d'adapter le contrat.

La convention cessera de plein droit à l'arrivée du terme, sans qu'il soit besoin d'un préavis. Les ouvrages seront remis en état de fonctionnement normal à la collectivité concédante à la date d'expiration normale de la convention.

Le candidat proposera dans son offre les durées qui lui semblent adaptées pour la réalisation de chacune de ces deux périodes.

#### **3/ Conditions résolutoires :**

La convention sera conclue sous les conditions résolutoires suivantes :

- Non acquisition par la collectivité concédante du terrain d'assiette ou du bâtiment nécessaire à la réalisation de l'opération et non mise à disposition de celui-ci au concessionnaire dans le délai prévu.
- Non obtention par le concessionnaire, pour la construction des ouvrages objet de la présente convention, d'un permis de construire autorisant l'édification d'un ensemble immobilier à usage de Pôle de santé dans le délai à définir. Ce permis de construire devra être devenu définitif par suite d'absence de tout recours gracieux ou contentieux quelconque et de retrait administratif dans les délais légaux.
- Non obtention par le concessionnaire du financement nécessaire, tant par mise de fonds propres (montant à définir), que par emprunt (montant à définir) nécessaire à la réalisation du projet au plus tard deux mois après l'obtention du permis de construire.
- Non versement par la collectivité concédante du prix nécessaire à la réalisation du projet.

### **B – LA MISE À DISPOSITION DU FONCIER**

#### **1/ désignation des biens mis à disposition du concessionnaire :**

La collectivité concédante est propriétaire du terrain et s'engage à le mettre à disposition du concessionnaire au plus tard à la date de signature de la convention. Un état des lieux contradictoire sera réalisé lors de cette mise à disposition. Préalablement à cette mise à

disposition, le concessionnaire pourra accéder au site pour effectuer toute reconnaissance nécessaire.

Le concédant remettra gratuitement au concessionnaire tous les documents en sa possession utiles à la connaissance du terrain. Il portera notamment à la connaissance du concessionnaire tous les réseaux et toutes les servitudes pouvant grever les parcelles mises à disposition. Il lui fournira également un plan de bornage réalisé par un géomètre.

Le projet est compatible avec les dispositions du PLU de la Ville de Panazol approuvées par le conseil municipal.

Le règlement de la zone et le plan y afférent seront annexés au cahier des charges.

## **2/ accès au terrain – VRD extérieurs :**

La collectivité concédante réalisera ou fera réaliser à ses frais exclusifs l'ensemble des travaux relatifs à la réalisation des voiries de desserte et réseaux extérieurs au terrain permettant le branchement en énergie et en fluides de l'ouvrage.

Ces travaux de VRD extérieurs comprennent les voiries jusqu'en limite de propriété, les réseaux d'assainissement Eaux Pluviales (EP) et Eaux Usées (EU) d'un diamètre et d'une profondeur suffisants pour permettre l'évacuation gravitaire des eaux du projet, les réseaux d'alimentation en eau potable, électricité, gaz, téléphone, fibre, jusqu'en limite de propriété.

Les plans d'études relatifs à ces VRD seront fournis au concessionnaire.

## **3/ mise à disposition du foncier :**

La convention de concession de travaux vaudra mise à disposition de l'assiette foncière. Elle interviendra moyennant une redevance annuelle convenue dans le contrat de concession.

## **4/ droits réels conférés au concessionnaire**

Le concessionnaire bénéficiera, au titre de la convention, de droits réels sur les ouvrages qu'il aura réalisés dans son cadre, conformément aux dispositions des articles L 1311-5 à L 1311-8 du CGCT. Ces droits réels s'éteindront au terme de la convention, anticipé ou non. Les ouvrages réalisés seront remis en état de fonctionnement normal au concédant à l'expiration de la convention.

## **5/ conditions d'occupation et destination de l'assiette foncière mise à disposition :**

Le concessionnaire prendra le terrain ci-dessus désigné dans l'état où il se trouve lors de sa mise à disposition. Le concessionnaire est responsable de la construction et de l'exploitation à ses risques et périls de l'ouvrage. Il l'entretient et l'exploite, en toute sécurité, conformément à la présente convention. Dans tous les cas, le concessionnaire restera seul garant envers la collectivité concédante des obligations définies par la présente convention.

Le concessionnaire s'engage à prendre toutes garanties nécessaires au respect de l'environnement dans le cadre de la présente convention. Le concessionnaire s'engage à fournir, à la première demande de la collectivité concédante toutes les justifications requises attestant de la bonne exécution de ses obligations contractuelles. Le concessionnaire s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la collectivité concédante tout fait, quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine privé mis à sa disposition.

Le concessionnaire s'engage à :

- Faire les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations ;
- Maintenir l'ouvrage édifié en état permanent d'utilisation effective et en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté ;
- Occuper les lieux dans le cadre d'une utilisation normale et conformément à la destination prévue ;
- Respecter l'ensemble de la réglementation applicable.

## **C - PROGRAMME DE TRAVAUX - EXPLOITATION, ENTRETIEN DES OUVRAGES**

### **1/ Description technique des ouvrages à réaliser :**

Le programme de l'opération à réaliser par le concessionnaire sera joint au cahier des charges.

### **2/ Conditions de réalisation des travaux :**

- Présentation des avant-projets et projets d'exécution

Les ouvrages font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) et d'une demande de permis de construire.

Le dossier de permis de construire sera soumis à l'avis du concédant.

- Exécution des travaux

Le concessionnaire réalise, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, les travaux inhérents à la réalisation de l'ouvrage dont le programme figurera en annexe du contrat de concession.

Il est expressément entendu que le concessionnaire a, seul, qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés dans le cadre de la réalisation de l'opération.

Le concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble des opérations et démarches nécessaires à la finalisation du projet. Il fait son affaire de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le concessionnaire est tenu d'appliquer tous les textes et règlements en vigueur à la date de la signature de la convention. Les travaux sont exécutés conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Il est responsable de la conformité de ses études vis-à-vis des différentes réglementations et normes en vigueur.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le concessionnaire fait son affaire de la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet, du choix et de la conduite des entreprises appelées à intervenir en respectant les dispositions de l'Ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics, auxquels il est soumis en qualité de pouvoir adjudicateur.

Le concessionnaire est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer leur réception. Le concessionnaire doit confier une mission de Contrôle Technique à un prestataire agréé. De même, une mission de Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé est confiée par le concessionnaire à un prestataire.

Le concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble de l'opération et notamment l'ensemble des études, le suivi des travaux, les opérations de réception, essais, contrôles ainsi que l'obtention de la conformité de l'opération. Le concessionnaire est garant de l'avancement, du bon déroulement des prestations ainsi que de la sécurité sur le site.

Le concessionnaire assure le suivi général des travaux et vérifie leur parfait achèvement. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative et technique générale.

Il lui appartient de faire établir le calendrier d'exécution des divers ouvrages et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le concessionnaire doit informer la collectivité concédante en cas de retard dans le démarrage ou la réception des travaux et la tient régulièrement informée de l'avancement et du déroulement des travaux.

La collectivité concédante pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'elle demandera ; elle pourra solliciter une visite de chantier auprès du concessionnaire.

Elle ne pourra présenter par écrit ses observations et interrogations qu'au concessionnaire. Celui-ci aura un délai de quinze jours calendaires maximum à compter de la date d'envoi par la collectivité concédante pour présenter ses propres observations et proposer des solutions. Toute modification du programme devra être acceptée de manière expresse par la collectivité concédante.

Lorsque le concessionnaire est en état de réceptionner les ouvrages autorisés par la présente convention, il le notifie à la collectivité concédante par lettre recommandée avec demande

d'avis de réception, et l'invite à constater la réalisation de l'achèvement dans les dix jours, en précisant la date et l'heure.

Les plans de récolement sont établis sous la responsabilité du concessionnaire. Une copie du dossier des ouvrages exécutés (DOE) ainsi que du dossier d'interventions ultérieures sur les ouvrages (DIUO) doit être transmise à la collectivité concédante au plus tard dans les six mois suivant la réception.

Le concessionnaire devra procéder, en suite de l'achèvement, auprès des autorités compétentes, à toute déclaration d'achèvement éventuellement requise.

### **3/ Propriété des constructions :**

Les constructions édifiées et tous travaux d'aménagement effectués par le concessionnaire resteront sa propriété pendant toute la durée du contrat.

### **4/ Obligations générales d'entretien des constructions :**

Le concessionnaire devra, pendant la durée, de la présente convention conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil, par les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que cela se révélera nécessaire.

Le concessionnaire répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant les constructions édifiées sur les ouvrages quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le concessionnaire sera tenu de procéder à la reconstruction du ou des immeubles ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites ; cette reconstruction devra être agréée par écrit par le concédant à qui le concessionnaire devra communiquer préalablement un dossier complet à cet effet.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires.

### **5/ Maintenance et gestion :**

A compter de la date d'achèvement de l'ouvrage, le concessionnaire s'engage à assurer la maintenance et la gestion des ouvrages. Le concessionnaire exécute des prestations d'entretien et de maintenance préventives et curatives. Ces prestations comprennent toutes les opérations qui permettent que les ouvrages conviennent toujours à l'usage auquel ils sont destinés.

### **6/ Gros entretien - Renouvellement :**

Pour les dépenses de gros entretien et de renouvellement qui sont à sa charge, le concessionnaire constitue des provisions. Les sommes dépensées chaque année seront mentionnées dans le compte rendu annuel financier au concédant.

### **7/ Conditions d'exploitation :**

Le concessionnaire est chargé de l'exploitation et de la commercialisation du bâtiment.

Il peut confier à des tiers tout ou partie de l'activité d'entretien et de maintenance.

Le concessionnaire travaillera en lien étroit avec les services de la collectivité concédante pour assurer la commercialisation des locaux.

Le candidat proposera un équilibre économique du contrat de concession sur la base d'un taux de remplissage des locaux qu'il définira.

Le candidat proposera le niveau de prix de loyers envisagé.

Il précisera leurs modalités d'indexation.

Le concessionnaire répercutera les charges aux locataires.

### **8/ Responsabilités :**

Le concessionnaire est responsable des travaux et des aménagements qu'il réalise dans le cadre des présentes et de l'exploitation des installations.

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

Le concessionnaire est responsable à l'égard de la collectivité concédante, comme à l'égard des tiers, de tout dommage imputable à ses travaux et installations. En cas de dommage au domaine occupé, le concessionnaire devra supporter tous les frais de réparation et toutes les conséquences dommageables qui pourraient affecter le bon fonctionnement des installations.

Le concessionnaire suit et gère les contentieux liés à la construction des ouvrages. Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la convention est à sa charge, sauf accord différent entre les parties.

## **9/ Assurances**

Le concessionnaire déclare être titulaire d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et à l'égard des tiers. Il devra maintenir les garanties en vigueur pendant toute la durée de la convention.

Il devra en justifier, ainsi que du paiement des primes, à toute demande du concédant.

Assurances construction : avant tout commencement d'exécution des travaux, le concessionnaire doit être en mesure de justifier : qu'il est titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil (CNR) qu'il a souscrit une police dommages ouvrage au bénéfice des propriétaires successifs de l'ouvrage.

Assurances en cours d'exploitation : le concessionnaire devra assurer les ouvrages réalisés contre tous les risques et notamment d'incendie, de tempête, d'explosion, de dégâts des eaux, et sa responsabilité civile envers les tiers, pendant toute la durée de la convention.

Ces assurances devront être renouvelées chaque année.

La collectivité concédante pourra, à toute époque, exiger du concessionnaire, la justification du paiement régulier des primes d'assurances et la communication des polices et de leurs avenants.

Assurance des occupants : le concessionnaire sera tenu d'imposer aux locataires la souscription des assurances garantissant leur responsabilité locative (multirisques incendie, dégât des eaux...) et leur responsabilité civile vis-à-vis des tiers, et de contrôler annuellement par la collecte des attestations d'assurance correspondantes.

## **10) Contrôles**

Le concessionnaire devra remettre au concédant un compte-rendu annuel technique et financier.

Durant la phase d'études et de travaux, ce compte rendu comprendra un état d'avancement des études et de l'opération.

Durant la phase d'exploitation, le concessionnaire fournira pour l'année écoulée : au titre du compte-rendu technique, un état des travaux d'entretien et des interventions de maintenance préventive et corrective indiquant leur objet et leur coût. A titre du compte-rendu financier : la liste des baux conclus et résiliés ainsi qu'un état de la vacance et des impayés.

La collectivité concédante a le droit de contrôler à tout moment et sans qu'elle soit tenue de justifier sa demande, les renseignements donnés par ces documents et pourra demander au concessionnaire de présenter toutes pièces nécessaires pour leur vérification. Elle pourra procéder à toute vérification utile pour s'assurer que le bâtiment est exploité dans les conditions de la présente convention.

## **11) Clause de rendez-vous**

Pendant toute la durée de la convention, les Parties conviennent de se rencontrer et de s'informer des événements qui seraient susceptibles de compromettre son exécution normale afin d'étudier ensemble les adaptations du contrat s'il y a lieu.

## **D – CONDITIONS FINANCIÈRES**

### **1) Rémunération du concessionnaire :**

Le mode de calcul de la rémunération fera l'objet d'une négociation en cours de passation.

### **2) Financement de l'opération**

En vertu de l'article 5 de l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux concessions, le concessionnaire supportera le risque principal d'exploitation.

La collectivité concédante pourra cependant participer à l'opération.

Le candidat proposera les modalités et le mode de calcul de la participation qui pourra être versée par le concédant.

La collectivité concédante s'engage à garantir les emprunts dans la limite légale.

Les emprunts contractés par le concessionnaire devront être complètement amortis au terme de la convention. A défaut, et d'un commun accord, ils seraient transférés au concédant à l'échéance de la présente convention.

Le candidat indiquera le montant de l'emprunt auquel il prévoit de recourir et en précisera les caractéristiques.

### **3) Impôts et charges**

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient, liés à la construction et à l'exploitation du bâtiment sont à la charge du concessionnaire et seront imputés dans le bilan de l'opération.

Le concessionnaire s'engage à justifier du paiement des impôts et taxes à la première demande de la collectivité concédante. Il s'engage à acquitter tous ses impôts et charges de façon que la collectivité concédante ne soit jamais recherchée, ni inquiétée à ce sujet. Il pourra les imputer dans le bilan de l'opération (investissement ou exploitation).

Il pourra en refacturer tout ou partie aux locataires conformément aux baux qui seront conclus.