

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept juin** 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 : 21 juin 2023*

*Nombre de conseillers en exercice : 33*

*Quorum : 17*

*Nombre de conseillers présents : 24 (22 présents physiquement, Monsieur le Maire et Monsieur Emilio ZABALETA s'étant retirés pour le vote)*

**Présents :** Fabien DOUCET, Isabelle NEGRIER-CHASSAING, Marie-Pierre ROBERT, Franck LENOIR, Anca VORONIN, Jean DARDENNE, Alain BOURION, Pascale ETIENNE, Jean-Pierre GAUGIRAN, Martine LERICHE, Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Jacques BERNIS, Stéphanie PANTEIX, Francis COISNE, Danielle TODESCO, David PENOT, Lucile VALADAS, Jean-Christophe ROMAND, Cyril GRANGER, Bruno COMTE, Martine NOUHAUT, Emilio ZABALETA, Gille MONTI, Valérie MILLON.

### **Excusés par procuration :**

Clément RAVAUD donne procuration Fabien DOUCET en date du 22 juin 2023 (ne prend pas part au vote)

Aurore TONNELIER donne procuration à Stéphanie PANTEIX en date du 21 juin 2023

Marie-Noël BERGER donne procuration à Danielle TODESCO en date du 23 juin 2023

Claire MARCHAND donne procuration à Bruno COMTE en date du 23 juin 2023

Alexandre DOS REIS donne procuration à Jean DARDENNE en date du 26 juin 2023

Christian DESMOULIN donne procuration à Valérie MILLON en date du 27 juin 2023

Laurent CHASSAT a donné procuration à Jean-Pierre GAUGIRAN en date du 26 juin 2023

Laurence PIPERS a donné procuration à Jean-Christophe ROMAND en date du 26 juin 2023

### **Absente :**

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

### **Secrétaire de séance : Stéphanie PANTEIX**

**Objet :** Attribution de la concession de travaux relative à la construction et à l'exploitation d'un pôle de santé pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire à Panazol

### **Délibération 2023 – 45**

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.

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>. 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 avec la création de locaux d'activité tertiaire sur une surface d'environ 250 m<sup>2</sup> modulables.

Ainsi une réflexion a été engagée afin d'examiner les différents modes de gestions envisageables. Sur la base de ces éléments, la Commission Consultative des Services Publics Locaux et le Comité Social Territorial réunis le 02 mars 2023, ont émis un avis favorable au principe de gestion déléguée du projet par le biais d'un contrat de concession.

Le lancement de la procédure de mise en concurrence a été autorisé par délibération en date du 14 mars 2023. Les étapes de la consultation ont alors été les suivantes :

- Un avis de concession a été publié le 17 mars 2023 au Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics ainsi que sur le profil acheteur de la Ville de Panazol. À la suite de cette publication, une seule candidature a été déposée avant la date et l'heure limites de réception,
- La Commission de Concession de Services Publics, dont la composition a été fixée par délibération en date du 31 août 2021, conformément à l'article L.1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réunie en deux temps afin d'examiner l'unique candidature remise puis l'offre déposée, en référence au dossier de consultation et aux critères fixés.

L'analyse effectuée au regard des critères d'attribution, a conduit la Commission de Concession de Services Publics, à retenir l'offre de la Société d'Équipement du Limousin (SELI), comme indiqué dans le rapport d'analyse des offres joint en annexe.

Sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le choix du concessionnaire, la Société d'Équipement du Limousin (SELI), pour assurer l'exécution du contrat de concession relatif à la construction et à l'exploitation d'un pôle de santé pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire à Panazol.

## DÉLIBÉRATION

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1410-1 et L.1410-3 relatifs aux règles applicables aux contrats de concession des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de la Commande Publique et notamment ses articles L.1121-1 et suivants relatifs aux contrats de concession,

**VU** la délibération en date du 14 mars 2023 approuvant le principe de dévolution du projet par le biais d'un contrat de concession de travaux,

**VU** le rapport présentant l'analyse des offres établi et l'avis favorable formulé par la Commission de Concession des Services Publics le 13 juin 2023 ;

**CONSIDÉRANT** qu'il revient au Conseil Municipal de se prononcer sur le choix du concessionnaire et le contrat de concession ;

**CONSIDÉRANT** la qualité de Monsieur Fabien DOUCET, Maire de Panazol, Vice-Président de la Communauté Urbaine Limoges Métropole, représentant la C.U.L.M. au sein du Conseil d'Administration de la Société d'Équipement du Limousin (SELI), en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 5 mai 2022,

**CONSIDÉRANT** les liens de parenté existants entre Monsieur Emilio ZABALETA et une salariée de la Société d'Équipement du Limousin (SELI),

**CONSIDÉRANT** avoir été suffisamment informé, le conseil municipal, après en avoir délibéré,  
**à l'unanimité**

**DÉCIDE :**

*(Les élus susmentionnés n'ayant participé ni au débat, ni au vote)*

- **D'approuver** le choix du concessionnaire, la Société d'Équipement du Limousin (SELI), pour assurer l'exécution du contrat de concession relatif à la construction et à l'exploitation d'un pôle de santé pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire à Panazol,
- **D'approuver** les termes du contrat de concession de travaux, joint à la présente délibération,
- **De donner** tous pouvoirs à Madame Isabelle NEGRIER-CHASSAING, première adjointe au Maire, dans le cadre de l'arrêté de déport du Maire pris en date du 20 juin 2023, pour la signature du contrat de concession et ses éventuels avenants à venir, ainsi que pour effectuer l'ensemble des actes nécessaires à son entrée en vigueur.

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

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

En Mairie, le 28 juin 2023

Le Maire,

**Fabien DOUCET**



Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le 03/07/2023

Publié ou notifié

04/07/2023



RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

CONCESSION DE TRAVAUX POUR LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION D'UN POLE DE SANTE PLURIPROFSSIONNEL ET DE LOCAUX D'ACTIVITE TERTIAIRE A PANAZOL

Nominations critères / sous-critères		Candidat n°	SOCIETE EQUIPEMENT DU LIMOISIN (SEL)	
Nom candidat		Commentaires		
Nominations critères / sous-critères		Noms		
Critère 1:	Rémunération du concessionnaire analysée sur la base de la note de proposition de rémunération et en prenant notamment en considération les modalités de calcul de la rémunération du concessionnaire et l'optimisation du bilan de l'opération		<p>Données d'entrée: Surface louée: 550 m² Loyer annuel: 215 € HT/m² Taux de vacance estimé: 10%</p> <p>Détail du montant de l'investissement total (en € HT): 1 755 977,08 (amortissement sur 30 ans). Répartition: - 87 798,06 (fonds propres S.E.U.) - 438 954,30 (subvention DETP 25%) - 1 229 184,02 (emprunt de 25 ans avec taux de 3,20%)</p> <p>Coût pour la collectivité: Prise en charge de la vacance durant les 5 premières années de façon dégressive (calculée sur la base du montant de loyer annuel tenant compte d'un risque locatif de 10% pris en charge par le candidat) : 50% année 1 (53 213 €), 40% année 2 (43 421 €), 30% année 3 (33 217 €), 20% année 4 (22 588 €) et 10% année 5 (11 520 €). Soit un montant global de 163 955 €.</p>	40,000
TOTAL Critère 1		40	40,000	
Critère 2:	Valeur technique de l'offre analysée sur la base de la note méthodologique et des autres documents remis par le candidat et des sous-critères suivants:			
Sous-critère 1	Performances de la méthodologie proposée pour réaliser l'opération et assurer l'opération du futur Pôle de Santé Pluriprofessionnel et des locaux tertiaires	20	La méthodologie proposée est pertinente et en adéquation avec l'opération à réaliser. En revanche, les modalités de concertation avec l'autorité concédante sont insuffisamment exploitées.	15
Sous-critère 2	Efficacité et cohérence des moyens humains mobilisés au regard de la méthodologie proposée: qualifications, compétences juridiques, techniques, financières et comptables	20	Les moyens humains sont décrits avec précision et correspondent aux attentes de l'autorité concédante tant en phase construction qu'en phase d'exploitation.	20
Sous-critère 3	Elaborer à compter de la date de notification du contrat de concession jusqu'à la mise en service de l'équipement et de la mise à disposition des locaux aux professionnels de santé et aux acteurs économiques.	10	<b>Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération : 28 mois (études + travaux).</b> Ainsi, la démarrage du contrat de concession en septembre 2023, la mise en service de l'équipement pourra intervenir en janvier 2026.	8
Sous-critère 4	La teneur des dispositions que le concessionnaire propose pour l'entretien du futur bâtiment et des opérations de maintenance qui seront mises en œuvre	5	Les dispositions sont décrites de façon succincte mais correspondent aux attentes de l'autorité concédante.	3
Sous-critère 5	Nombre d'heures réservées à l'insertion des personnes éloignées de l'emploi dans les marches de travaux à intervenir	5	Le nombre d'heures d'insertion dans les marches de travaux sera déterminé dès la phase ADP avec les services de Lingues Métropole. Au stade de la programmation, le nombre d'heures d'insertion qui pourront être inclus dans les marches de travaux peut être estimé à environ 140 heures. Une optimisation sera envisagée lors du lancement des études.	4
TOTAL Critère 2		100	51,000	
TOTAL			91,000	
CLASSEMENT				

# CONCESSION DE TRAVAUX PUBLICS

## CONTRAT DE CONCESSION

 <p>Logo of the City of Panazol, featuring the text 'Ville de Panazol' with a stylized 'P' and 'Z'.</p>	<p><b>Maître d'ouvrage :</b> Ville de PANAZOL Esplanade Jacques Chirac – 87350 PANAZOL Tél. : 05-55-06-47-70 / Fax. : 05-55-06-37-65</p>
<p><b>CONSULTATION EN VUE DE LA DESIGNATION D'UN CONCESSIONNAIRE POUR LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION D'UN PÔLE DE SANTE PLURIPROFESSIONNEL ET DE LOCAUX D'ACTIVITE TERTIAIRE A PANAZOL (87350) Concession de travaux n° 2023-10</b></p>	
<p><b>Contrat de concession de l'article R.3126-1 du Code de la Commande Publique, inférieur aux seuils européens et soumis aux règles de passation allégées</b></p>	

## CONTRAT DE CONCESSION DE TRAVAUX

### CONCLU ENTRE :

La Ville de Panazol, sise, Esplanade Jacques Chirac 87350 PANAZOL, représentée par Monsieur Fabien DOUCET, Maire,

Désigné ci-après « l'autorité concédante », ou « le concédant »,

D'une part,

ET

La Société **SELI – Société d'Équipement du Limousin**  
Forme juridique : **Société Anonyme d'Économie Mixte**  
Au capital de 1.975.812,44 Euros  
Dont le siège social est à LIMOGES 87000 – 31 avenue Baudin  
N° de SIREN 760 500 322 / 00028  
Immatriculée au RCS de LIMOGES sous le N° 760 500 322  
Représentée par Madame Laurence NOYER en qualité de Directrice Générale  
Spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 8 octobre 2020, cette dernière jointe aux présentes en annexe (n°1) et d'une autorisation du Conseil d'Administration du 25 mai 2023 portant spécifiquement sur cette opération (annexe n° 2)

Désigné, ci-après, « le titulaire », ou « le concessionnaire »,

D'autre part,

## **A – CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT**

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

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.

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.

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

La présente procédure concerne un contrat de concession tel que défini à l'article R.3126-1 du Code de la Commande Publique, inférieur aux seuils européens et soumis aux règles de passation allégées. Cette consultation a pour but de désigner le concessionnaire avec lequel la Ville de PANAZOL engagera un contrat de concession de travaux ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un Pôle de Santé Pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire, dans le respect de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n°2016- 86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Les missions confiées au concessionnaire couvriront l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme arrêté par la Ville de Panazol :

- Etudes nécessaires à la finalisation du programme fonctionnel et technique de l'opération ;
- Mise en place et animation des instances de suivi de la concession ;
- Choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre chargé des études nécessaires à la conception du projet et de la conduite des travaux de construction ;
- Gestion, pilotage et suivi des études et des travaux de construction jusqu'à la réception de l'ouvrage et sa mise en service ;
- Mise en œuvre de toutes les formalités administratives, légales et réglementaires concourant à la réalisation de l'opération ;
- Gestion de l'opération et mobilisation des moyens de financement nécessaires à la bonne réalisation de l'opération ;
- Mise en place des moyens nécessaires à la commercialisation des locaux construits ;
- Ensemble des tâches de gestion immobilière ;
- Conduite des opérations d'entretien et de maintenance du bâtiment.

Le principe, le programme et les éléments financiers prévisionnels figurent en annexe du contrat de la Concession de travaux (annexes 1, 2 et 3).

## **2/ La durée du contrat de concession**

*Le contrat distingue deux périodes :*

### **① Une période de construction de l'ouvrage, comprenant :**

- Une période d'études, qui commence à courir à compter de la prise d'effet du contrat de concession ;
- Une période de réalisation des travaux de construction dont le délai commence à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :
  - Obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait
  - Attribution de tous les marchés de travaux
  - Commercialisation d'au moins 50% de la surface utile aux conditions de montant de loyer et de durée prévues initialement.

et qui se termine à la date de réception des travaux.

La durée de cette première période est prévisionnellement fixée à 28 mois à compter de la prise d'effet du présent contrat.

### **② 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.

Le contrat cessera de plein droit à l'arrivée du terme, sans qu'il soit besoin d'un préavis. Les ouvrages seront remis à la collectivité concédante à la date d'expiration normale du contrat de concession.

La durée de la période d'exploitation est fixée à 30 ans à compter de la date de réception des travaux.

Cette durée pourra être modifiée en tant que de besoin par voie d'avenant au contrat de concession.

## **3/ Conditions résolutoires**

Le contrat de concession sera conclu sous les conditions résolutoires suivantes :

1. Non obtention par le concessionnaire, pour la construction des ouvrages objet du présent contrat, d'un permis de construire devenu définitif par suite d'absence de tout recours gracieux ou contentieux quelconque et de retrait administratif dans les délais légaux autorisant l'édification d'un ensemble immobilier à usage du Pôle de Santé Pluriprofessionnel et de Locaux Tertiaires, dans le délai à définir .
2. Non obtention par le concessionnaire du financement nécessaire, tant par mise de fonds propres (à hauteur de 5% maximum du montant de l'investissement), de subventions (25% du montant de l'investissement) que par emprunt pour le complément (montant à définir) nécessaire à la réalisation du projet au plus tard trois mois après l'obtention du permis de construire. ~~et tant précisé que le montant de l'investissement est calculé hors VRD et parkings.~~

3. Augmentation des frais financiers due à la hausse significative des taux d'intérêts (Taux maximum d'emprunt : 4,53,2% sur 25 ans)
4. Non obtention par le Concessionnaire de la garantie d'emprunt de la collectivité à hauteur de 50%.
5. Non apport par la collectivité concédante du terrain d'assiette nécessaire à la réalisation du projet.
6. Commercialisation des locaux insuffisante (moins de 50% de la surface utile) par rapport aux estimations initiales (montant de loyer, durée minimale des baux) au plus tard trois mois après l'obtention du permis de construire purgé de recours et retrait.

## **B – LA MISE A 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 du contrat de concession.

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 délibération du conseil municipal en date du 25 janvier 2017.

Le terrain d'assiette retenu correspond à la parcelle cadastrée section AP numéros 0253, d'une surface cadastrale de 4534 m<sup>2</sup> (plan de situation et information parcelle en annexe 4) et se situe en zone UH1 du PLU de la commune de Panazol. Le caractère de cette zone est défini comme une zone urbaine ancienne, dense, de mixité sociale, associant zones pavillonnaires, immeubles collectifs, services publics et de santé, activités commerciales et artisanales.

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

Les plans de prévention des risques, diagnostic pollution et étude géotechnique seront fournis par le concédant.

### **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 suffisantes 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**

Le contrat de concession de travaux vaudra mise à disposition de l'assiette foncière. Elle interviendra moyennant une redevance annuelle de 200€ (deux cents euros).

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

Le concessionnaire bénéficiera, au titre du contrat de concession, de droits réels sur les ouvrages qu'il aura réalisés dans son cadre, conformément aux dispositions des articles L.1311-3 à L.1311-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ces droits réels s'éteindront au terme dudit contrat, anticipé ou non.

Les ouvrages réalisés seront remis au concédant à l'expiration du contrat de concession.

### **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 aux dispositions du contrat de concession.

Dans tous les cas, le concessionnaire restera seul garant envers la collectivité concédante des obligations définies par le présent contrat de concession.

Le concessionnaire s'engage à prendre toutes garanties nécessaires au respect de l'environnement dans le cadre du présent contrat de concession.

Le concessionnaire s'engage à fournir, à 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 de toutes les autorisations nécessaires à la conduite de l'opération (permis de construire ; ...),
- Maintenir l'ouvrage édifié en état permanent d'utilisation effective et en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté. Le concessionnaire exécute les prestations d'entretien et de maintenance préventive et curative. Ces prestations comprennent toutes les opérations qui permettent que les ouvrages conviennent toujours à l'usage auquel ils sont destinés, dans la limite du montant figurant au compte d'exploitation prévisionnel joint en annexe 5.
- Occuper les lieux dans le cadre d'une utilisation normale et conformément à la destination prévue,

- Respecter l'ensemble de la réglementation applicable.

La seule activité autorisée est la location à usage d'activités tertiaires destinées notamment à l'accueil de nouveaux médecins généralistes, de praticiens médicaux et paramédicaux (infirmiers, dentistes, orthophonistes, kinésithérapeutes, ostéopathes...) et de certains des professionnels de santé.

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.

Le concessionnaire ne peut, sans autorisation expresse de la collectivité concédante, faire un autre usage que celui exprimé ci-dessus.

## **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 est joint au présent contrat.

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 et pouvant faire l'objet d'une extension future de 170 m<sup>2</sup> environ afin d'héberger des auxiliaires médicaux. 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>.

Le programme de l'opération à réaliser par le Concessionnaire est joint en en annexe 2 (note programmatique établie par le Concédant).

Les caractéristiques principales du projet pourraient être les suivantes :

- **Nom de l'opération** : CONSTRUCTION D'UN PÔLE DE SANTE PLURIPROFESSIONNE ET DE LOCAUX d'ACTIVITES TERTIAIRES
- **Type de projet** : Construction neuve
- **Adresse du projet** : Avenue Henri Wallon - Parcelle Cadastree section AP n°0253
- **Superficie du terrain** : 4 500 m<sup>2</sup> environ
- **Superficie de l'ouvrage** : 300 m<sup>2</sup> de Surface Utile environ pour le pôle médical et 250 m<sup>2</sup> environ pour le pôle tertiaire.

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

#### **- Contrat de maîtrise d'œuvre**

Le concessionnaire lancera la consultation nécessaire en vue du choix du maître d'œuvre dans le respect de la réglementation.

#### **- 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. Celui-ci aura un délai de quinze jours calendaires maximum à compter de la date d'envoi par le Concessionnaire pour présenter ses observations.

#### **- Exécution des travaux**

Le concessionnaire fait réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, les travaux inhérents à la réalisation de l'ouvrage dont le programme figure en annexe 2 du présent 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 concession.

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 du contrat de concession.

Les travaux sont exécutés conformément aux règles de l'Art et aux réglementations 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 du Code la Commande Publique, auxquelles il est soumis en qualité de concessionnaire.

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 le présent contrat de concession, 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.

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.

Le planning prévisionnel de l'opération est annexé ci-après (annexe 6).

### **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 / Sinistres**

Le concessionnaire devra pendant la durée du présent contrat de concession 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.

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

En cas de sinistre partiel, les indemnités versées par l'assureur seront affectées à la réinstallation ou la remise en état des ouvrages atteints.

En cas de sinistre total sur les bâtiments, le choix de la reconstruction appartient à l'Autorité concédante.

### **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 fait exécuter l'entretien et la maintenance préventive et curative. Ces prestations comprennent toutes les opérations permettant aux ouvrages de toujours convenir 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.

L'équilibre économique du contrat de concession sera basé sur des ratios définis dans le bilan d'exploitation joint en annexe 5. ( taux de remplissage des locaux niveau de prix des loyers, modalités d'indexations notamment).

Le concessionnaire rédigera les baux et facturera les dépôts de garantie, loyer et charges.

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 du contrat de concession, 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 du contrat de concession est à sa charge, sauf accord différent entre les parties.

#### **9/ Assurances**

##### ***Assurance responsabilité civile***

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 du contrat de concession.

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 du contrat de concession.

Ces assurances devront être renouvelées chaque année.

La collectivité concédante pourra, à tout moment, 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 et suivi de l'opération**

D'une manière générale, la mission du concessionnaire sera réalisée en concertation avec le représentant du concédant et ses services. Le concessionnaire s'engage à communiquer au concédant tout document élaboré dans le cadre de l'opération sur simple sollicitation de ce dernier.

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 de travaux, le concédant aura accès au chantier à tout moment, mais ses représentants ne pourront présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement au maître d'œuvre, aux entreprises ou tout autre acteur 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,
- Au 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 ne 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 du présent contrat de concession.

Le concessionnaire devra remettre chaque année au concédant un compte-rendu annuel technique et financier. En outre, pour lui permettre le contrôle financier, technique et comptable de l'opération le concessionnaire fournira au concédant tout document comptable nécessaire lié à l'opération.

#### ***Comité technique et de suivi :***

Pour l'opération objet de la présente concession, afin de permettre au concédant d'effectuer un suivi de l'opération, de veiller à la bonne exécution de la concession, de connaître les résultats des actions engagées et, le cas échéant, de faire toute proposition permettant plus d'efficacité dans la réalisation de l'opération, un comité technique et de suivi sera institué.

Les représentants du concédant au sein de ce comité seront :

- Le Maire de la Ville de Panazol ou son représentant ;
- La Directrice Générale des Services ou son représentant ;
- Le Directeur-Adjoint des Services Techniques ou son représentant.

Ce comité technique et de suivi de l'opération pourra être réuni avant la conclusion de chaque étape importante de la conduite du projet : validation du programme de l'opération ; choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre ; validation des études d'avant-projet ; choix des entreprises ; réception des travaux ; choix des locataires ; ...

Le concessionnaire précise les modalités selon lesquelles il compte associer le concédant au suivi de l'opération dans sa note méthodologique (annexe 7).

#### **Communication :**

En collaboration avec le concédant, le concessionnaire et le maître d'œuvre retenu pour concevoir le projet participeront aux actions de communication et d'information des usagers et riverains que le concédant décidera de mettre en œuvre tout au long de l'opération (réunions ; expositions ; articles de presse ou du magazine municipal ; ...).

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

Pendant toute la durée du contrat de concession, 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.

Le concessionnaire précise les cas particuliers dans lesquels cette clause pourra être mise en œuvre dans la grille de risques jointe en annexe (8).

## **D – CONDITIONS FINANCIERES**

### **1/ Rémunération du concessionnaire**

Durant la phase construction, le concessionnaire percevra une rémunération de 4% du montant de l'investissement.

Durant la phase d'exploitation, le concessionnaire percevra une rémunération de :

2% du montant des loyers au titre de la gestion technique ;

2% du montant des loyers au titre de la gestion administrative.

A laquelle s'ajoutera (ou viendra en diminution) le résultat annuel d'exploitation de l'opération issu du différentiel des produits et des charges.

## **2/ Financement de l'opération**

Le bilan prévisionnel d'investissement de l'opération est annexé au présent contrat.

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

La collectivité concédante participera à l'opération selon les modalités suivantes :

~~a) Prise en charge des coûts des travaux d'aménagement extérieur (VAD, parkings) dans la limite du montant précisé dans le bilan d'investissement;~~

Prise en charge dégressive des loyers et charges dans le cas d'un taux de vacance dégressif les cinq premières années :

Année 1 : dans la limite de 50% de 90% du montant des loyers du montant total

Année 2 : dans la limite de 40% de 90% du montant des loyers du montant total

Année 3 : dans la limite de 30% de 90% du montant des loyers du montant total

Année 4 : dans la limite de 20% de 90% du montant des loyers du montant total

Année 5 : dans la limite de 10% de 90% du montant des loyers du montant total

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 du contrat de concession. A défaut, et d'un commun accord, ils seraient transférés au concédant à l'échéance dudit contrat.

Le montant de l'emprunt auquel il est prévu de recourir et ses caractéristiques sont indiqués dans la note méthodologique (annexe 7) et le Bilan d'exploitation (annexe 5).

Le concessionnaire et le concédant œuvreront de manière conjointe pour solliciter le soutien financier direct ou indirect auprès de tout organisme pouvant être mobilisé pour la réalisation du présent projet : Europe au titre du FEDER ou FEADER, Etat au titre de la DETR et de la DSIL, Département de la Haute-Vienne au titre de l'aide aux communes...

Le concessionnaire pourra notamment être habilité par le concédant pour solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes à la construction qu'il réalise dans le cadre de la présente concession de travaux.

Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au concessionnaire. Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par le concédant, le concessionnaire devra établir et communiquer au concédant un compte-rendu annuel spécifique.

## **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.

## **E – RESOLUTION ET RESILIATION DU CONTRAT**

### **1/ Principes généraux**

Quel que soit le motif de résiliation, résolution ou annulation, toutes les constructions élevées par le concessionnaire et tous aménagements réalisés par lui, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du concédant.

Le concédant sera substitué au concessionnaire dans les droits et les obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier. Le concédant pourra notamment percevoir les loyers résultant des baux conclus avec les occupants des ouvrages.

### **2/ Résiliation pour des motifs d'intérêt général**

Le concédant pourra résilier le contrat moyennant un préavis de six mois.

Le concessionnaire sera alors tenu de remettre au concédant les ouvrages en bon état d'entretien et d'utilisation.

Le concessionnaire aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain résultant pour lui de la résiliation.

Dans ce cas, l'Autorité Concédante indemnise le Concessionnaire à hauteur de la valeur nette comptable des biens non intégralement amortis, ainsi que du manque à gagner. Ce manque à gagner sera calculé en appliquant un taux de marge nette de 5 % au résultat escompté sur les années restant à courir. Ce résultat sera estimé au regard du bilan prévisionnel de l'opération et du compte d'exploitation prévisionnel.

A défaut d'accord entre les Parties, une expertise contradictoire sera effectuée pour déterminer le montant de l'indemnité. Le règlement éventuel s'effectuera dans un délai de trente-cinq (35) jours suivant la libération des locaux par le Concessionnaire.

### **3/ Rupture consécutive à un événement de force majeure**

Le concessionnaire percevra du concédant une indemnité déduction faite le cas échéant de l'ensemble des indemnités qu'il aura perçues au titre des polices d'assurances souscrites par lui et couvrant l'évènement de force majeure considéré.

### **4/ Résiliation de plein droit**

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, dans le cas où, au terme d'une période de trois mois ouverte à la négociation entre les parties, ces dernières n'auraient pu parvenir à un accord permettant de maintenir le présent contrat.

Dans ce cas et sauf meilleur accord entre les parties, la résiliation aura les mêmes effets juridiques et financiers qu'une résiliation pour motif d'intérêt général.

### **5/ Résolution liée à la survenance d'une condition résolutoire**

Les conditions résolutoires sont précisées à l'article A-3 des conditions générales ci-avant.

#### **6/ Résiliation pour faute ou pour défaut d'exécution du contrat**

##### *Résiliation à l'initiative du concédant*

Le contrat pourra être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux et réglementaires applicables et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter reste en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration du concédant de son intention de procéder à la résiliation, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de deux mois notifié au concessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

La décision de résiliation doit préciser que cette dernière est prononcée aux torts du concessionnaire.

En cas de résiliation pour faute, l'ouvrage fait l'objet d'un retour immédiat à la collectivité concédante et le concessionnaire ne peut prétendre à aucune indemnisation.

La résiliation du contrat de concession ne fait pas obstacle à l'exercice des actions civiles ou pénales contre le concessionnaire.

La résiliation pour faute du concessionnaire ne donne droit à paiement d'aucune indemnité, sans préjudice du droit pour le concessionnaire de poursuivre le recouvrement de toute somme pouvant lui être due par ailleurs.

##### *Résiliation à l'initiative du concessionnaire en cas de non-respect par le Concédant de ses obligations*

En cas de non-respect par le concédant de ses obligations, notamment à défaut de versement des subventions et/ou participations financières dans les conditions et délais prévus le concessionnaire sera en droit de demander la résiliation du contrat moyennant un préavis de trois mois suivant l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une mise en demeure restée sans effet.

Le concessionnaire aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain résultant pour lui de la résiliation.

Dans ce cas, l'Autorité Concédante indemnise le Concessionnaire à hauteur de la valeur nette comptable des biens non intégralement amortis, ainsi que du manque à gagner. Ce manque à gagner sera calculé en appliquant un taux de marge nette de 5 % au résultat espéré sur les années restant à courir. Ce résultat sera estimé au regard du bilan prévisionnel de l'opération et du compte d'exploitation prévisionnel.

A défaut d'accord entre les Parties, une expertise contradictoire sera effectuée pour déterminer le montant de l'indemnité. Le règlement éventuel s'effectuera dans un délai de trente-cinq (35) jours suivant la libération des locaux par le Concessionnaire.

#### **7/ Résiliation en cas de redressement ou liquidation judiciaire**

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

En cas de résiliation anticipée du contrat de concession, si le concessionnaire refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, tous frais exposés restant à sa charge.

## **F – CLAUSES DIVERSES**

### **1/ Arrivée du terme du contrat de concession**

#### ***Bilan de Clôture***

A l'expiration du contrat de concession, un bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par la collectivité concédante.

#### ***Etat des Lieux***

Avant leur remise à la collectivité concédante en fin de contrat, les ouvrages réalisés dans le cadre de la concession seront soumis à des vérifications et à un état des lieux contradictoire destiné à constater qu'ils répondent aux stipulations prévues dans le contrat de concession.

Le concessionnaire devra présenter tous les documents d'entretien et livres de bord adéquats permettant à la collectivité concédante de vérifier l'entretien normal et le bon déroulement des contrôles périodiques des ouvrages.

A défaut, la collectivité concédante commandera aux frais du concessionnaire toutes les mesures utiles de diagnostics, réparations ou de remplacements des ouvrages.

#### ***Décisions après état des lieux***

Les ouvrages et aménagements sont remis par le concessionnaire à la collectivité concédante à l'échéance prévue, à titre gratuit, en l'état où ils se trouvent à la date de l'état des lieux.

Toutefois, les ouvrages remis avant le terme normal du contrat de concession non amortis, et les ouvrages nouveaux réalisés en cours de contrat non amortis sur la durée de la concession restant à courir, seront remis à leur valeur nette comptable.

Lorsque la collectivité concédante juge que l'ouvrage nécessite des travaux de remise en état pour être rendu conforme à l'objet de la concession, elle émet des réserves et les notifie au concessionnaire.

Le concessionnaire dispose d'un délai d'un mois pour présenter ses observations.

En cas de refus ou de silence à l'expiration du délai d'un mois, ou à défaut d'un nouvel état des lieux dans le délai imparti à cet effet par la décision d'ajournement, le concessionnaire devra réaliser les travaux nécessaires pour que les réserves puissent être levées dans un délai maximum de deux mois, sauf accord des parties pour un délai supérieur.

Le concessionnaire invite la collectivité à venir constater que ces travaux ont été réalisés et à lever les réserves.

### **2/ Conséquences juridiques et financières pour l'avenir de l'expiration de la concession**

Le concessionnaire est tenu par ses engagements jusqu'au terme du contrat de concession.

Au terme du contrat, le concessionnaire doit indiquer le ou les contentieux intervenus ou à intervenir. Il prendra soin de provisionner les sommes nécessaires à leur règlement sur un compte bancaire spécialement créé à cet usage. Ces provisions serviront à garantir la collectivité concédante mise en

cause en lieu et place du concessionnaire du fait de la remise des ouvrages. La somme ainsi bloquée sera démobiliée dans les douze mois de la clôture définitive du dernier contentieux connu.

A l'expiration de la concession, à terme ou anticipée, pour quelque cause que ce soit, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : arrêtés de comptes, résiliation des contrats le cas échéant, sauf demande expresse de la collectivité de maintenir les contrats en cours et de les lui transférer. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable par ou sous le contrôle de son liquidateur.

### **3/ Intérêts moratoires**

Toute somme due par la collectivité concédante au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire à la collectivité concédante qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts en application du taux national de l'intérêt légal en vigueur majoré de deux points.

La collectivité concédante mettra le concessionnaire (ou inversement) en demeure de mettre un terme au manquement incriminé dans un délai de 15 jours à compter de la notification de sa mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **4/ Sanctions - Pénalités**

Sans préjudice des pénalités prévues par ailleurs, en cas de faute commise par le concessionnaire ou de mauvaise exécution du contrat de concession de son fait, la collectivité concédante pourra demander la réparation de son préjudice.

Le concessionnaire supportera personnellement les dommages intérêts qui pourraient être dus à des tiers relevant de sa responsabilité pour faute dans l'exécution de sa mission ou pour tout dommage qu'il aurait causé soit aux tiers soit à la collectivité concédante, engageant ainsi sa responsabilité.

En cas de faute grave du concessionnaire, la collectivité concédante pourra prendre toutes les mesures nécessaires aux frais et aux risques du concessionnaire.

Cette mise en régie provisoire interviendra après une mise en demeure de deux mois restée sans effet, sauf circonstances exceptionnelles dûment justifiées.

### **5/ Cession du contrat de concession**

Le présent contrat de concession fait l'objet d'un droit de cession. La cession ne vaut que pour la durée de validité du contrat qui reste à courir.

Toute cession totale ou partielle (en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine occupé) du présent contrat de concession devra être soumise par le concessionnaire à l'accord préalable de la collectivité concédante sous peine de résiliation du contrat.

La demande d'autorisation de cession sera signifiée par le concessionnaire à la collectivité concédante par lettre recommandée avec avis de réception.

Faute de cette autorisation, notifiée au concessionnaire dans un délai de quatre mois à compter de sa demande, celle-ci sera réputée refusée.

### **6/ Modification des statuts du concessionnaire**

En cas de modification des statuts du concessionnaire telle que transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, celui-ci devra en informer la collectivité concédante dans le mois de la modification survenue.

**7/ Modifications du contrat de concession**

Toute modification du contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et ce, sous forme d'avenant.

**8/ Propriété des documents – Obligation de discrétion**

Toutes les études et tous les documents établis en application du contrat de concession deviennent à son expiration, la propriété de la collectivité concédante qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y seraient attachés.

**9/ Enregistrement et publicité foncière**

Le concessionnaire procèdera en tant que de besoin à l'enregistrement et à la publicité foncière du présent contrat.

**10/ Litiges et différends**

Tout litige portant sur l'exécution du présent contrat de concession sera de la compétence du Tribunal Administratif de LIMOGES après démarche infructueuse de règlement amiable.

**G – ENGAGEMENT**

Fait à....., Le.....

Pour le titulaire,  
La SELI

Laurence NOYER  
Directrice Générale

Fait à Panazol, Le.....

Le Maire,

Fablen DOUCET

**Annexes :**

- 1- Délibération du Conseil Municipal du 14 juin 2023 ;
- 2- Note programmatique Avril 2022 ;
- 3- Bilan global d'investissement ;
- 4- Plan de situation et information parcelle ;
- 5- Bilan d'exploitation ;
- 6- Planning prévisionnel ;
- 7- Note méthodologique ;
- 8- Grille de risque.

PANAZOL - MAIRIE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : DELIB45

avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 28/06/2023

Objet : Attribution de la concession de travaux relative à la construction et à l'exploitation d'un pôle de santé pluriprofessionnel et de locaux d'activité tertiaire

Nature : Délibérations

Matière : Commande Publique - Délégation de service public

Date de télétransmission : 03/07/2023

Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : Délibération 45 - attribution de la concession de travaux de construction et exploitation d'un pôle santé pluriprofessionnel et de loc

Annexes :

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 [www.telino.com](http://www.telino.com)



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA PREFECTURE

DEPARTEMENT 087

Identifiant de l'acte : 087-218711406-20230628-DELIB45-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 03/07/2023