

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le 08 août à 18H00, le Conseil municipal de la Commune de Feytiat s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Gaston CHASSAIN, Maire.
Nombre de conseillers en exercice : 29

Date de convocation du Conseil municipal : 2 août 2023

Étaient présents :

Gaston CHASSAIN, Laurent LAFAYE, Catherine GOUDOUD, Gilbert ROUSSEAU, Nicolas BALOT, Martine LEPETIT, Alain GERBAUD, Jean-François BATIER, Danièle BARRIERE, Pascal DUGEAY, Claudette COULAUD, Eric GOUVIER, Marie-José ROBERT, Frédérique GRANET, Chantal BOUTHINAUD, Pascal BUSSIERE, Bénédicte MARCOUL-SOULIE

Étaient absents représentés :

Marie-Claude BODEN À Catherine GOUDOUD
Jean-Jacques MORLAY À Laurent LAFAYE
Blanche ROUX À Danièle BARRIERE
Magali BOISSONNEAU À Bénédicte MARCOUL-SOULIE
Laure ROUBERTIE À Gilbert ROUSSEAU
Dimitri NIOSSOBANTOU À Nicolas BALOT
Céline DUPUY-LEGRAND À Gaston CHASSAIN
Julien MORIN À Pascal BUSSIERE
Delphine GABOUTY À Chantal BOUTHINAUD

Étaient absents excusés :

Marylène VERDEME, Marie-Claude BODEN, Jean-Marie MIGNOT, Jean-Jacques MORLAY, Christian REYNAUD, Blanche ROUX, Magali BOISSONNEAU, Laure ROUBERTIE, Dimitri NIOSSOBANTOU, Céline DUPUY-LEGRAND, Julien MORIN, Delphine GABOUTY,

Secrétaire de séance : Monsieur Eric GOUVIER

N°2023/D/059 - Objet : Concession dans le cadre de la construction d'une maison médicale pluridisciplinaire : notification du candidat et signature du contrat de concession

En référence à la délibération n° 2023-D-009 du 1^{er} février 2023 autorisant Monsieur le Maire à avoir recours à une concession de travaux pour la construction et la gestion d'une maison médicale pluridisciplinaire sur la Commune, le Conseil municipal est convoqué ce jour pour notifier le candidat à l'Assemblée et pour autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de concession de travaux.

En effet, le 21 mars 2023 la procédure d'avis de concession a été lancée. A la date limite de réception des offres (5 avril 2023) seule la Société d'Équipement du Limousin (SELI) a déposé un pli dans les formes et délai requis.

La Commission de délégation de service publique s'est réunie spécialement le 26 avril 2023 et a acté à l'unanimité le choix du candidat.

Le 4 mai 2023 a été publiée la consultation pour la phase 2 de la procédure sur le profil acheteur SELI.

Le 11 juillet 2023 la Commission de délégation s'est réunie pour étudier la proposition de contrat de la SELI. Elle a acté à l'unanimité sa proposition avec cependant le souhait d'une négociation sur certains points.

Cette négociation s'est tenue avec le candidat SELI le 18 juillet 2023. Suite à cette négociation la Société d'Équipement à re-déposé le contrat tenant compte des négociations effectuées.

Il est demandé aux membres du Conseil municipal :

- De bien vouloir prendre note du candidat choisi : la Société d'Équipement du Limousin (SELI) pour la concession dans le cadre de la construction d'une Maison Médicale Pluridisciplinaire,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de concession annexé à la présente délibération.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme
En mairie le 08 août

Le Maire,



Gaston CHASSAIN.

CONCESSION DE TRAVAUX PUBLICS

CONTRAT DE CONCESSION

	<p>Maître d'ouvrage : Ville de FEYTIAT Place de Leun – 87220 FEYTIAT</p>
<p>CONCESSION DE TRAVAUX POUR LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION D'UNE MAISON MEDICALE PLURIDISCIPLINAIRE A FEYTIAT</p>	
<p>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</p>	

CONTRAT DE CONCESSION DE TRAVAUX

CONCLU ENTRE :

La Ville de Feytiat, sise, Place de Leun 87220 FEYTIAT, représentée par Monsieur Gaston CHASSAIN, 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 Feytiat souhaite développer l'offre de soins de proximité en faveur de ses habitants, par la réalisation et la construction d'une Maison Médicale.

Dans ce cadre, elle envisage donc la construction d'une structure collective destinée à l'accueil de nouveaux médecins généralistes, de praticiens médicaux et paramédicaux et de certains des professionnels de santé exerçant déjà sur la commune ; ce projet devra permettre de faciliter l'accès aux soins et d'assurer la pérennité d'une offre de soins de qualité sur la commune.

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 FEYTIAT engagera un contrat de concession de travaux ayant pour objet la construction et d'une Maison Médicale pluridisciplinaire, dans le respect de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n°2016-86 du 1^{er} 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 :

- 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 :

Ⓞ **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.

⊗ 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, étant 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 : 3.4 % 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 Feytiat approuvées par délibération du conseil municipal.

Le terrain d'assiette retenu correspond à la parcelle cadastrée section BA numéros 331, d'une surface cadastrale de 33 430 m² (plan de situation et information parcelle en annexe 4) et se situe en zone U1 du PLU de la commune.

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 et de certains des professionnels de santé.

Ce projet devra permettre de faciliter l'accès aux soins des habitants 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 800 m² permettant l'accueil de locaux de professionnels de santé.

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

Les caractéristiques principales du projet pourraient être les suivantes :

- **Nom de l'opération** : CONSTRUCTION D'UNE MAISON MEDICALE PLURISDISCIPLINAIRE
- **Type de projet** : Construction neuve
- **Adresse du projet** : Le pré aux chevaux – Parcelle Cadastree section BA n°331 (33 000 m² environ)
- **Superficie du terrain** : Environ 5 000 m² issus, après bornage effectué par la collectivité, de la parcelle BA n°331
- **Superficie de l'ouvrage** : 800 m² de Surface Utile environ.

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 seule 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 de 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 Feytiat ou son représentant ;
- Le Directeur Général des Services ou son représentant ;
- Le Directeur des Services Techniques ou son représentant ;
- Le Directeur du service Financier 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 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^{er} février 2016 relatifs aux concessions, le concessionnaire supportera le risque principal d'exploitation.

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

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

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

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

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

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

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

A l'issue de la 5ème année, le risque lié à la vacance des locaux sera intégralement pris en charge par le concessionnaire.

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 RESILIAION 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 eséré 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 évènement 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 débloquée 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 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 Feytiat, Le.....

Le Maire,

Gaston CHASSAIN

Annexes :

- 1- Délibération du Conseil Municipal ;
- 2- Note programmatique Avril 2023 ;
- 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 risques.