

DÉPARTEMENT du VAR

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DUConseil Communautaire
de la Vallée du Gapeau

Séance du 17 mars 2022

L'an deux mille vingt deux, le dix-sept mars à 9h30, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi.

Date de convocation : le 10 mars 2022

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Présents
31	31	23

Objet de la délibération : DESIGNATION DE L'AMENAGEUR EN QUALITE DE CONCESSIONNAIRE EN VUE DE LA REALISATION DE LA ZAC « SOUS-LES-ANDUES » - APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION
22-03-17/12

Conseillers à voix délibérative :

M. PALMIERI
M. AYCARD
M. FABRE
M. GERARDIN
M. VITRANT
Mme XICLUNA
Mme MARTINEZ
M. JAULT
M. MATTEODO
M. CALONGE
Mme RAVINAL
M. COIQUAULT
Mme SMADJA
Mme FOUCOU
M. LAURERI
Mme DELGADO
M. BOUBEKER
M. DUPONT
Mme VINCENTS
M. HENRY
Mme CORPORANDY-VIALON
Mme FOUASSE

Présents : M. GARRON - Président
Maire de La Farlède – 1^{er} Vice-Président
Maire de Belgentier – 2^e Vice-Président
Maire de Solliès-Toucas – 3^e Vice-Président
Maire de Solliès-Ville – 4^e Vice-Président
Conseiller communautaire – commune de Belgentier
Conseillère communautaire – commune de Belgentier
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Toucas
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Toucas
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Toucas
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Toucas
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de La Farlède
Conseillère communautaire – commune de La Farlède
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Ville

Conseillers ayant donné procuration :

Mme BELTRA à Mme RAVINAL
M. BERTI à Mme CORPORANDY
Mme DRELON à M. JAULT
Mme GAMBA à M. HENRY
Mme EXCOFFON-JOLLY à M. PALMIERI
M. CASTEL à M. AYCARD

Le quorum étant atteint, le Conseil Communautaire élit M. FABRE secrétaire de séance.

Monsieur le Président expose,

CONSIDÉRANT que par délibération en date du 29 septembre 2017, le Conseil communautaire s'est engagé dans l'extension de la zone d'activité intercommunale de la Poulasse sur la Commune de Solliès-Pont, déclaré d'intérêt communautaire,

CONSIDÉRANT que le projet permet le développement d'une offre foncière et immobilière visant à accueillir des activités économiques et commerciales sur une superficie d'environ 31 hectares, composée d'environ :

- 18 hectares dédiés à la programmation économique et commerciale,
- 8,5 hectares dédiés au parc paysager et à la mobilité,
- 4,5 hectares d'espaces non aménagés permettant le maintien des habitations ou entreprises existantes,

CONSIDÉRANT que compte tenu de la complexité et de la durée de cette opération d'aménagement réalisée sous forme de ZAC, le Conseil communautaire a décidé par délibération en date du 19 février 2021 de confier la réalisation de la ZAC à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement,

CONSIDÉRANT que l'attribution de la concession d'aménagement doit être soumise à une procédure de consultation préalable de mise en concurrence, dans les conditions prévues par le Code de la commande publique et conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme. Le concessionnaire doit être choisi selon les critères de choix précisés dans le règlement de consultation,

CONSIDÉRANT que le concédant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par une commission créée au préalable, conformément à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT qu'à ce titre, une commission Aménagement a été constituée par délibération du Conseil communautaire en date du 19 février 2021,

CONSIDÉRANT que l'avis d'appel public à concession n°Ao-2123-0891 a été publié conformément à l'article R.300-5 du Code de l'urbanisme le 21 mai 2021,

CONSIDÉRANT que 5 plis ont été reçus dans le délai imparti mentionné dans l'avis de concession (date limite de réponse : 09/09/2021 12h). 2 plis ont été déposés par la même société, le pli déposé en dernier a été ouvert,

CONSIDÉRANT qu'après examen par la commission Aménagement du 4 janvier 2022 de leurs garanties techniques, professionnelles ainsi que de leurs capacités économiques et financières, et de la complétude de l'ensemble des renseignements demandés aux candidats dans l'avis de concession, 2 candidats ont été invités à participer à une négociation, le 10 février 2022,

CONSIDÉRANT qu'après étude et analyse approfondie de ces offres, au regard des critères de jugement hiérarchisés prévus par le règlement de la consultation, l'élu habilité propose au Conseil communautaire de retenir comme attributaire le candidat GGL Groupe /VAD, sur la base des propositions contenues dans son offre finale,

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de ces négociations, il est proposé de désigner le groupement GGL Groupe / VAD en qualité de concessionnaire dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Sous-les-Anduès,

CONSIDÉRANT qu'un contrat de concession d'aménagement serait ainsi conclu pour une durée de 10 ans avec la société GGL Groupe, laquelle supportera seul le risque économique de l'opération,

CONSIDÉRANT que le portage opérationnel et financier du projet dans son ensemble et jusqu'à son terme, dont les missions sont rappelées au traité de concession,

CONSIDÉRANT que peut être acté le principe du versement par la commune de Solliès-Pont d'une participation pour la réalisation d'équipements publics excédant les besoins de l'opération pour un montant total prévisionnel de 900 000 euros HT qui fera l'objet d'une individualisation complémentaire de programme ultérieure,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré,

VU :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-4, R.300-5, R.300-9 L.311-1 et suivants ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de la commande publique ;
- La délibération du conseil municipal de la ville de Solliès-Pont en date du 27 juin 2013 décidant d'engager une procédure ZAC sur une superficie de 30 ha en continuité de la zone d'activité de la Poulasse et précisant les modalités de concertation ;

AR Prefecture

083-248300410-20220317-22_03_17_12-DE
Reçu le 25/03/2022
Publié le 25/03/2022

La délibération du Conseil communautaire en date du 29 septembre 2017, s'engageant dans l'extension de la zone d'activité intercommunale de la Poulasse, déclaré d'intérêt communautaire et approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la procédure de création de la ZAC pour l'extension de la Zone d'Activité de la Poulasse ;

- La délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2020 arrêtant le bilan de la concertation et mettant en œuvre le projet d'aménagement ;
- La délibération de lancement de la concession d'aménagement en date du 19 février 2021 et approuvant la composition de la commission aménagement ;
- La délibération d'approbation du dossier de création de la ZAC Sous-les-Anduès du 22 juin 2021 ;
- Le dossier ;
- Les avis de la commission de sélection chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DÉLIBÈRE ET DÉCIDE :

pour : 28

contre : 1

abstention : 0

- **ATTRIBUER** la concession d'aménagement de la ZAC Sous-les-Anduès à GGL Groupe sur la base du projet de traité de concession d'aménagement.
- **AUTORISER** Monsieur le Président à signer le traité de concession et toutes les pièces y afférent.
- **RETENIR** le principe du versement par la commune de Solliès-Pont d'une participation pour la réalisation d'équipements publics excédant les besoins de l'opération pour un montant total prévisionnel de 900 000 euros HT qui fera l'objet d'une individualisation complémentaire de programme ultérieure.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme,

Certifié exécutoire compte tenu de sa
transmission en Préfecture du Var le
et de sa publication le **25 MARS 2022**

Docteur André GARRON

Président CCVG
Maire de Solliès-Pont



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission, de sa publication ou notification. Il peut être saisi par l'application informatique « Télécours Citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

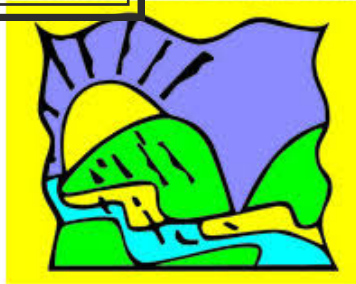
AR Prefecture

083-248300410-20220317-22_03_17_12-DE

Reçu le 25/03/2022

Publié le 25/03/2022

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



VALLÉE DU GAPEAU

**Communauté de Communes de la Vallée du
Gapeau
1193, Avenue des Sénès
83210 SOLLIES-PONT**

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

REALISATION D'UNE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES ANDUES SUR LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT

Annexe 1

Sommaire

PREAMBULE / Contexte et objet de l'opération	3
1/ Rappel – déroulement de la procédure	5
2/ Réception des offres	6
3/ Analyse des plis remis par les candidats	7
4/ Choix des candidats invités à négocier selon critères	8
5/ Conduite des négociations avec les candidats retenus	19

PREAMBULE / Contexte et objet de l'opération

Par délibération de la commune de Solliès-Pont, le Plan Local d'Urbanisme de Solliès-Pont a été approuvé le 19 avril 2012, dont la révision générale a été approuvée le 19 décembre 2017 et dont la modification a été approuvée le 20 septembre 2018, classant la zone d'extension de la zone d'activités en zone à urbaniser.

Par délibération en date du 27 juin 2013, le conseil municipal de la commune de Solliès-Pont a décidé d'engager une procédure ZAC sur une superficie de 30 ha en continuité de la zone d'activité de la Poulasse et précisant les modalités de concertation.

Par délibération en date du 29 septembre 2017, le conseil communautaire de la Vallée du Gapeau, devenu compétent en matière de développement économique conformément à ce que prévoit la loi Nôtre, a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la procédure de création de la ZAC pour l'extension de la Zone d'Activité de la Poulasse, déclaré d'intérêt communautaire ;

Face à la raréfaction de foncier disponible sur l'agglomération toulonnaise élargie, le projet de zone d'activités économiques et commerciales se base sur des enjeux mis en exergue lors des études préalables (étude environnementale – ERG Environnement ; études énergie/déchets – Even Conseil ; étude de circulation – Horizon Conseil ; étude VRD – OPSIA ; étude de positionnement économique – INNO TSD).

L'opération est justifiée par le croisement des besoins économiques à satisfaire et l'opportunité de mobiliser un espace foncier stratégique.

Trois attentes principales ont été relevées à partir des études préalables :

- **un besoin d'espace pour l'activité endogènes ou exogènes** (intérieure ou extérieure au territoire). Dans les deux cas, le besoin d'extension des activités est prédominant, résultant de la saturation progressive des espaces économiques. En particulier les activités commerciales (type commerces spécialisés) et les bâtiments de type entrepôts avec du terrain sont très demandés. Il existe également une demande de renforcement des équipements et des services aux entreprises (accès réseaux, fibre, restauration d'entreprise) qui concerne plus spécifiquement les entreprises de la CCVG ;

- **un besoin de commerces pour réhausser l'offre de la CCVG**. L'étude de positionnement économique a permis de mettre en évidence un déficit marqué d'établissements commerciaux, en comparaison avec la moyenne varoise. Ce manque concerne plus particulièrement le secteur de l'habillement ;

- **une demande de qualité pour les espaces d'activités**. Les entretiens menés auprès des acteurs économiques ont mis en évidence de fortes attentes en matière d'équipements. Ces acteurs souhaitent un cadre de meilleure qualité (par rapport à la zone d'activités existante), notamment en termes organisation spatiale, de qualité architecturale, d'équipements (fibre, réseaux...) et de services aux entreprises.

En parallèle, l'espace foncier repéré sur le secteur de « Sous les Anduès » constitue une véritable opportunité pour répondre aux enjeux économiques soulevés. En effet, cet espace bénéficie de trois facteurs qui rendent le site stratégique :

- une **proximité avec la métropole** et son dynamisme économique ;
- une **localisation sur un des axes majeurs du Var** ;
- une **accessibilité renforcée**, en bordure de l'A57 avec un échangeur « attitré » (l'échangeur n °8 – Sainte-Christine).

Ainsi, en réponse aux enjeux économiques, le projet d'aménagement mobilise le foncier du secteur stratégique de « Sous les Anduès ». Le programme propose :

- de **grandes surfaces pour répondre aux enjeux de desserrement de l'activité** (dynamique exogène) : activités commerciales, logistique urbaine, immobilier d'entreprise ;
- des **espaces de qualité dédiés aux petites entreprises et artisans** (dynamique endogène) : une cité artisanale, un centre de vie ;
- un hôtel pour compléter l'offre du territoire ;
- un **parc paysager**, garant d'un cadre de qualité pour tous les usagers de la zone d'activités (entreprises, travailleurs, consommateurs...)
- une **accessibilité de qualité et une desserte optimisée**.

Le projet de zone d'activités économiques et commerciales revêt un intérêt général. Il doit en effet permettre à la CCVG de gagner en attractivité et en dynamisme. En particulier, le nombre d'emplois créés est estimé à environ 1000 dans le cadre d'un scénario de continuité et à 1400 dans le cadre d'un scénario volontariste (note de positionnement économique, Inno TSD, 2016).

Par délibération en date du 18 décembre 2020, la communauté de communes de la Vallée du Gapeau a décidé d'arrêter le bilan de la concertation préalable et de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération ».

Par une délibération en date du 19 février 2021, la communauté de communes de la Vallée du Gapeau, après avoir arrêté le bilan de la concertation, a décidé de concéder la réalisation de l'opération par le biais d'une concession d'aménagement.

A l'issue de la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE), la communauté de communes de la Vallée du Gapeau approuvera le dossier de création de la ZAC en application des articles L.311-1 et R.311-2 du Code de l'urbanisme.

Les caractéristiques de l'opération envisagée sont définies par le traité de concession et le programme d'aménagement joint à la consultation des concessionnaires d'aménagement.

Il convient donc maintenant de désigner un concessionnaire d'aménagement.

Conformément aux articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, il est procédé à une mise en concurrence pour choisir le concessionnaire suivant la procédure relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions (Articles R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme relatives aux concessions transférant un risque économique).

Le présent règlement renseigne les candidats sur les conditions de mise en concurrence auxquelles ils sont assujettis. Ce RC s'accompagne d'un document précisant les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et indiquant le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération conformément à l'article R. 300-7 du Code de l'urbanisme.

1/ Rappel – déroulement de la procédure

La présente consultation est organisée selon le schéma suivant :

Etapas de la procédure	Textes
1) Publication d'un avis de concession qui précise : - la date limite et heure de présentation des candidatures et des offres - la description de la concession et des conditions de participation à la procédure de passation.	Article R. 300-5 du Code de l'urbanisme Article R.3122-1 du Code de la commande publique
2) Transmission des candidatures et des offres à l'autorité concédante	Articles R.3123-14 et R.3124-2 du Code de la commande publique
3) Examen et sélection des candidatures	Articles L.3123-19 et 20 du Code de la commande publique Article R.3123-20 et 21 du Code de la commande publique
4) Examen et sélection des offres – avis de la commission de concession d'aménagement sur les propositions des candidats avant la négociation	Article R.300-9 du Code de l'urbanisme
5) Négociation et éventuellement nouvel avis de la commission de concession d'aménagement	Article L.3124-1 Code de la commande publique Article R.3124-1 Code de la commande publique
6) Attribution du contrat de concession	Article R 300-9 du Code de l'urbanisme Articles L.3124-2 à 5 Code de la commande publique
7) Information des candidats et soumissionnaires non retenus	Articles L.3125-1 et R.3125-1 et 3 Code de la commande publique
8) Signature et notification du contrat de concession (dans un délai minimum de 16 jours à compter de l'information des candidats et soumissionnaires non retenus – 11 jours en cas de transmission par voie électronique)	Article R.3125-2 Code de la commande publique
9) Publication d'un avis d'attribution dans un délai maximal de 48 jours à compter de la notification du contrat de concession, au JOUE et dans les mêmes journaux que pour l'avis de publicité	Articles R.3125-6 et 7 du Code de la commande publique

2/ Réception des offres

La réception des offres était fixée le jeudi 9 septembre 2021 avant 12 heures.

4 plis ont été réceptionnés dans le délai imparti, à savoir :

Pli n°1 / GGL Groupe réceptionné le mercredi 8 septembre à 17 h 32 min et 24 s → recevable

Pli n°2 / DEVELOPPEMENT PATRIMOINE PARTENARIAT réceptionné le jeudi 9 septembre à 11 h 22 min 45s → recevable

Pli n°3 / GREENFIELD réceptionné le jeudi 9 septembre 2021, 11 h 48 min 06 secondes → recevable

Pli n°4 / SAGEM réceptionné le jeudi 9 septembre 2021, 11 h 51 min 59 secondes → recevable

3/ Analyse des plis remis par les candidats

3.1. Analyse des pièces relatives à la candidature

Pièces demandées	PLI n°1	PLI n°2	PLI n°3	PLI n°4
	GGL / VAD	DEVELOPPEMENT PATRIMOINE PARTENARIAT	GREENFIELD	SAGEM
Situation des opérateurs économiques				
1C - lettre de candidature	Ok	Ok	Ok	Ok
2C - pouvoir des personnes habilitées	Ok	Ok	Ok	Ok
3C Déclaration sur l'honneur	Ok	Ok	Ok	Ok
4C - Obligations fiscales et sociales	Ok	Ok	Ok	Ok
Capacités économiques et financières				
5C - extrait du bilan des trois dernières années	Ok	Ok	Ok	Ok
6C - Déclaration concernant le CA global et CA dédié aux opérations objet de la consultation	Ok	Ok	Ok	Ok
CA dédié en 2020 CA dédié en 2019 CA dédié en 2018	GGL : 25 501 706 € 33 091 245 € 38 371 302 € VAD : 11 589 658 € 14 572 508 € 19 768 559 €	7 266 K€ 10 365 K€ 4 842 K€	509 978 € 329 376 € 118 530 €	7 754 € 1 678 240 € 760 705 €
7C - Déclarations appropriées de banque	Ok	Ok	Ok	Ok
8C- solidité financière, capacité d'endettement, actionariat	Ok	Ok	Ok	NON

Capacités techniques et professionnelles

9C - Effectifs moyens annuels et personnel d'encadrement	<p>GGL : 18 en 2020 dont 10 cadres</p> <p>VAD : 36 en 2020 dont 22 personnel encadrement</p>	19 en 2020 – personnel encadrement : 6	73 dont 33 cadres en 2020	65 dont 24 cadres en 2020
10C - Moyens matériels	OK	OK	OK	OK
11 - Références en opérations similaires	<p>GGL :</p> <p>Réf 1 : La méditerranéenne Agde (34) / 2020-2023 / 7 ha</p> <p>Réf 2 : Domaine de Caylus Aménagement d'un écoquartier connecté Castelnau-le-Lez (34) / 2015 - 2022 - 24,5 hectares</p> <p>Réf 3 : Gimel Un écoquartier centré sur l'économie circulaire Grabels (34) / 2023 - 17 ha</p> <p>Réf 4 : Plaine Terre Un quartier construit autour de l'agriculture urbaine / 2023 - 36,5Ha</p> <p>Réf 5 : ZAC ST ESTEVE Pignan (34) / 2014-2015 / 30ha</p> <p>VAD :</p>	<p>Réf 1 : Aménagement de la ZAC des Goucheronnes à La Boisse (01) - 2017-2023 / 18h</p> <p>Réf 2 : Aménagement de la ZAC Ile_Porte à Arnas (74) - 2019 - 2026 / 45 ha</p> <p>Réf 3 : Aménagement d'Osterode à Rilleux-la-Pape (69) - 2020 - 2028 / 15ha</p> <p>Réf 4 : ECOQUARTIER DU CHÂTEAU DES SIRES Chantier en cours DE FAUCIGNY (74) - 2014 - 2021 / 3 ha</p> <p>Réf 5 : Ecoquartier de la ZAC Sergy- Dessous dans le Pays de Gex (01) - 2016 - 2024 / 3.3 ha</p> <p>Réf 6 : Aménagement de la ZAC du Favret à Cailloux-sur-Fontaines (69) - 2020-2028 / 6ha</p>	<p>Réf 1 : Parc des portes de la Dombes / ZAC / 28ha / Etudes : 2012 - réalisation 2019 / Aménageur</p> <p>Ref 2 : Parc activités Lybertec (Belleville-sur-Saône) / 175 ha / Octobre 2014 / AMO</p> <p>Ref 3 : SMADEOR /176 ha / stratégie de développement économique / janvier 2011 / AMO</p> <p>Ref 4 : Parc d'activités des Florides (13) / 85 ha / Nov 2009 / AMO</p> <p>Ref 5 : Parc d'activités des lumières 40 ha / 2007 / AMO</p> <p>Ref 6 : ZA Antonypôle / 40ha / 2007 / AMO Antonypôle / 40ha / 2007 / AMO</p>	<p>AMENAGEUR 6 références dont 2 ZAC</p> <p>MANDAT - AMO 15 références</p> <p>TERTIAIRE 4 références</p> <p>Références essentiellement tournées vers le logement. Pas de réf 100% activités</p>

	<p>Réf 1 : Ecoquartier des Laugiers Sud Sollies-Pont (83)</p> <p>Réf 2 : Aménagement de la ZAC «La Pardiguière» Luc en Provence (83) / 2014/ 15 ha</p> <p>Réf 3 : Parc d'activités du Plateau de Signes Signe (83) / livraison 2025</p> <p>Réf 4 : ZAC des Combes-Jauffret Un éco-hameau à Ramatuelle Ramatuelle (83) / en cours /</p> <p>Réf 5 : ZA Millonne Six-Fours-les-Plages (83) / 2003 / 26ha</p> <p>Réf 6 : Réalisation de la zone d'activités Technoparc EPSILON2 Saint Raphael (83) / 2008 / 21ha</p>	<p>Rèf 7 : Quartier Grand Parilly (69200) – 2016-2025/ 20 ha</p> <p>Rèf 8 : ECOQUARTIER GERLAND 75' (69007) – 2013-2023 / 3ha</p>	<p>Ref 7 : Parc d'activités Val de Seine / 40ha/ 2006 / AMO</p>	
12 - Moyens humains	<p>GGL : Directeur Général Directeur Activités Tertiaires Directrice Juridique Responsable Environnement et Développement Durable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2 directeurs de projet • 1 chef de projet • 1 chargé d'études • 1 expert d'activité économique • 1 cadre administrative 	<p>2 chefs de projet</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 urbaniste • 2 architectes dont 1 architecte urbaniste 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Directrice du service opérations d'aménagement, construction et promotion de la SAGEM • 1 directeur opérationnel • 1 chargé d'opération d'aménagement et de construction • 1 Responsable de

	<p>VAD :</p> <p>1 Directeur du Développement et Opérationnel 1 directeur général adjoint et directeur des affaires juridiques et foncières 1 Directeur Technique 1 directeur financier et chef comptable 1 Chargé d'Opérations 1 assistance service juridique et foncier 1 juriste</p>			<p>la commercialisation et du marketing opérationnel</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Responsable du pôle assistante des chargés d'opérations • 3 experts sur les plans administratif, juridique et financier
Conclusion analyse candidature	<p>Moyens et références en rapport avec les compétences aménagement attendues (quartiers mixtes). Peu de références spécifiques aux zones d'activités.</p> <p>Equipe projet très importante et bien structurée – AMO QE déjà désigné</p>	<p>Moyens et références en rapport avec les compétences aménagement attendues (quartiers mixtes). Peu de références spécifiques aux zones d'activités.</p>	<p>Moyens et références en rapport avec les compétences aménagement attendues. Références spécifiques aux zones d'activités mais un peu anciennes.</p> <p>Equipe projet non présentée / équipe MOE déjà identifiée.</p>	<p>Aucune référence en aménagement de zone d'activités.</p> <p>Equipe projet bien structurée</p>

3.2. Analyse des pièces relatives à l'offre

Pièces demandées	PLI n°1	PLI n°2	PLI n°3	PLI n°4
	GGL / VAD	DEVELOPPEMENT PATRIMOINE PARTENARIAT	GREENFIELD	SAGEM
01/ Traité de concession				
Signataire	Non précisé	Société D2P	Création d'une société ad hoc dédiée à la réalisation de l'opération → signataire du traité	SAGEM
Rédaction du traité	Précision sur les articles juridiques et modalités de modification du traité (liste des cas)	Ajouts en bleu et modifications en vert Précision sur les articles juridiques et modalités de modification	Propose une mise au point avec conseils respectifs	Demande de préciser les engagements de la collectivité notamment en ce qui concerne la recherche de subventions, l'obtention des autorisations, ... → remet en cause les prestations confiées au concessionnaire et demande à la collectivité d'assumer les différences de bilan prévisionnel par rapport à celui annexé au traité de concession
Programme	Non évoqué	Chiffrage des équipements estimé à 6,6 M€ Modification du montant total des dépenses (16 M€ au lieu de 22M€)	Prise en compte de l'objectif d'emplois → prévoit une mise à jour des études économiques	Programme d'Equipements Publics précisé en annexe du traité (Annexe 3)
Foncier	Demande de transfert des DIA sous 72h	RAS	Acquisitions amiables / Travail avec SAFER/CA + EPF PACA	Demande de transfert du droit de préemption
Rémunération	RAS	RAS	Bénéfice partagé entre Concédant (10%) et concessionnaire (90%)	Montant indexé sur dépenses d'acquisitions (4%) + 4% des ventes + 10 000 euros par an pour conduite d'opération + 30 000 euros de frais de liquidation

02/ Mémoire technique

Description précise des partenaires, de leur rôle et aux modalités de fonctionnement et de gouvernance	Schéma de gouvernance clair, une ambition en termes de concertation 1 comité de pilotage 1 comité de suivi opérationnel Equipe projet bien identifiée et relations avec le concédant claire	Schéma de gouvernance clair et une ambition en termes de concertation Equipe projet bien identifiée et relations avec le concédant claire Concertation élargie en direction des acteurs, des riverains, de la Métropole	Schéma de gouvernance clair, une ambition en termes de concertation 1 Comité technique, 1 comité de pilotage 1 comité de commercialisation 1 CRAC Ouverture aux partenaires institutionnels et économiques 1 équipe projet complète avec 2 chefs de projet identifiés + 1 directeur du développement, 1 directeur du développement durable + 1 directeur commercial	Equipe de la SAGEM propose un travail avec la collectivité et les institutions Préoccupation de prendre en compte les usagers Experts // Adéquation, Cap cession (transaction immobilière), H3C énergies (spécialistes bâtiments) Désignation d'une équipe maîtrise d'œuvre + AMO développement durable
Mode d'association des partenaires pressentis	Acteurs identifiés mais pas d'instance particulière d'association	Mise en place d'outils de reporting Association du concédant sur les travaux / la commercialisation / la communication - concertation Instances de suivi (travail, décision et information) et mise en place droit de veto du concédant	Acteurs identifiés mais pas d'instance particulière d'association	Association de la commune et du concédant dans le choix de l'équipe de MOE, dans le choix des projets de constructions (sur la base de consultations ouvertes ou restreintes)
Capacités du candidat à traduire les objectifs assignés à cette opération et les éléments clés du programme tant en	Très bonne compréhension globale des objectifs Approche globale sur les procédures à mener Programmation du dossier de création	Bonne compréhension globale des objectifs Approche complète sur les procédures à mener Travail technique important sur projet au stade de l'offre Equipe de MOE déjà identifiée	Très bonne compréhension globale des objectifs Un livret complet sur prise en compte du contexte et ambition forte du plan de masse en matière de paysage	Bonne compréhension globale des objectifs Désignation des prestataires nécessaires pour prendre en compte les sensibilités du site avec approche

termes d'aménagement que de développement économique	conservée avec augmentation du foncier cessible et densité bâtie	Programmation du dossier de création revue à la baisse avec proposition d'un village de marque	→ toutes les études complémentaires nécessaires sont envisagées Programmation du dossier de création globalement confirmée >> Prise en compte de la loi climat	générique Positionnement de la programmation par lettres d'intention Distrimed (produits pharmaceutiques), Sport 2000, Showroom Carrelage, snack bar, plusieurs prospects (non liés à l'écoconstruction) Prise en compte importante des services dans la zone (déclinaison de tous les services)
Modalités de prise en compte de l'impact environnemental	Etudes écologiques complémentaires Labellisation QDM BET environnement déjà désigné Mise en œuvre d'une démarche "écologie industrielle	Réduction de l'emprise foncière	Etudes écologiques complémentaires Aménagements paysagers favorables à la biodiversité	Démarche QDM, prise en compte des différents thèmes (eaux pluviales, énergie, biodiversité, mobilités, ...)
03/ Note opérationnelle				
Modalités d'organisation générale et d'organisation de la gouvernance pour le suivi de l'opération ;	Mise en place d'un atelier de projet	Mise en place d'outils de reporting Association du concédant sur les travaux / la commercialisation / la communication - concertation Instances de suivi (travail, décision et information) et mise en place droit de véto du concédant	Un comité de suivi du projet associant concédant et commune de Sollies Pont	Offre qui mentionne plusieurs fois les liens avec la ville de Peymeinade Un comité de suivi Un comité de pilotage Un comité de partenariat (concertation)
Phasage envisagé des actions et procédures, le planning envisagé de réalisation	2 phases d'aménagement tel que le prévoit le Dossier de création Planning prévisionnel détaillé et cohérent avec celui du DCE (accueil des entreprises en 2024-2025)	2 phases d'aménagement phase 1/schéma viaire 2/ aménagements paysagers centraux Planning prévisionnel détaillé et cohérent avec celui du DCE (accueil des entreprises en 2025)	2 phases d'aménagement basées sur le schéma viaire Planning prévisionnel détaillé et cohérent avec celui du DCE (accueil des entreprises en 2025)	Phasage anticipant la délocalisation des activités agricoles et à adapter en fonction de la commercialisation → travaux réalisés au fur et à mesure des besoins (premiers PC en 2024)

		- Distinction entre travaux d'aménagement et de constructions		Planning des procédures incohérent (AVP après dossier de réalisation et DUP)
Modalités de mise en œuvre des moyens garantissant une qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale de l'opération	Plusieurs éléments envisagés : <ul style="list-style-type: none"> - Labellisation QDM, chantier faible nuisance - Architecte conseil - Paysagiste - CPAUPE /CCCT 	Plusieurs éléments envisagés : <ul style="list-style-type: none"> - HQE Aménagement - Architecte conseil - Paysagiste - CPAUPE /CCCT - Demandes de caution financière auprès des preneurs 	Plusieurs éléments envisagés : <ul style="list-style-type: none"> - HQE Aménagement - Architecte conseil - Paysagiste - CPAUPE /CCCT 	Note générale tournée vers la prise en compte du paysage et de l'environnement qui s'appuie sur la constitution d'une AFUL pour gestion des espaces verts communs + AMO environnement + CPAUPE
Positionnement de l'opération au sein du marché économique	Basé sur l'expérience de VAD. Globalement dans la lignée du dossier de création- Peu de précisions sur types d'activités -	Etude de marché global multiproduit Proposition d'un village de marques en produit commerces	Etude CBRE a permis d'affiner la connaissance et le positionnement de l'opération sur le marché	Etude Adéquation / Entreprises spécialisées dans le marché de la construction + commerces + tertiaire + logistique/entrepôt Proposition de spécialiser la zone dans le domaine de l'éco construction - thème non repris dans l'étude d'Adéquation
Etudes complémentaires envisagées	Approche générique des procédures à mener mais évocation de tous les points sensibles (biodiversité et hydraulique)	Peu de précisions sur études complémentaires à mener	Toutes les études complémentaires sont envisagées avec délais associés	Toutes les études complémentaires sont envisagées avec délais associés (sous évalués) Etudes environnementales, agricoles, hydrauliques, DUP - AMO environnementale avec orientation forêt sur production d'électricité en local
Planning prévisionnel	Planning conforme au DCE	Planning conforme au DCE → Grande	Planning conforme au DCE mais précisions sur le fait	Planning incohérent (Etudes AVP après

		expérience en DUP qui permet de justifier le planning	que le planning peut être modifié au regard des exigences des procédures. Montant de 640 000 euros alloué (non visible directement dans le bilan)	DUP et Dossier de réalisation, délais d'instruction AEU sous-estimés) PC phase 1 en 2024 Travaux réalisés après pré-commercialisation opérateurs
04 / Note financière				
Programme du bilan	231 047 m² cessibles 74 013 m ² SDP Dont 31% de commerces en SDP	156 491 m² cessibles 59 933 m ² SDP Dont 30% de commerces en SDP	198 835 m² cessibles SDP et répartition types d'activités non précisées	Non précisé Programme ZAC inchangé par déduction
Dépenses achat terrain (Rappel bilan de ZAC - 13 300 000 euros y compris frais)	10 850 000 euros (12 206 250 euros y compris frais et indemnités) // Achat du foncier à 35euros/m ² (assiette de 310 000 m ²)	5 000 000 euros (5125 000 euros y compris indemnités et frais) //Achat du foncier à 20euros/m ²	13 300 000 euros (15 376 400 euros y compris taxes, indemnités et frais fonciers)	13 832 000 euros (détail non précisé)
Vente du foncier	130.5 euros moyen du m² foncier avec une augmentation du foncier cessible par rapport au dossier de création de ZAC	103.5 euros moyen par m² foncier	170 euros/moyen par m² foncier	A priori 138 euros /m² moyen (calcul sur la base de la surface cessible du programme)
Bilan prévisionnel et échéancier	Recettes estimées pour un total de 30 164 279 euros Montant des dépenses total de 29 443 456 € Rémunération de l'aménageur 2 267 725 euros + 314000 euros conduite d'opération Marge prévisionnelle à 721 523 euros environ	Montant des travaux revus à la baisse Montant des dépenses total de 16 415 229 € Rémunération de l'aménageur 1 200 000 euros (détaillé selon temps passé) Marge prévisionnelle à 750 000 euros environ 115 à 135 euros moyen pour le foncier d'activités (montant des recettes confirmé par bilan promoteurs) pour un total de 16 258 745 euros	Recettes estimées selon étude économique réalisée par CBRE pour un total de 33 711 350 euros Dépenses selon DCE et expériences (Rémunération, frais financiers, compensation et archéologie) pour un total de 30 014 530 euros Rémunération de l'aménageur : 2 026 281 Marge prévisionnelle - 3 756 821 €	Recettes estimées pour un total de 27 364 220 Montant des dépenses total de 27 381 880 Frais 3 297 594 euros sans précisions sur la rémunération Marge prévisionnelle - 882 340 € Cessions globalement anticipées avant engagement des travaux et acquisition foncière échelonnées (non compatible avec

				DUP)
Modalités de participation de la collectivité	Aucune participation envisagée de la part du concédant et de la ville.	Participation de Solliès Pont = 900 000 euros - versement échelonné dans le temps au regard de l'avancement des travaux	Participation de la CCVG =0 (bénéfice possible de 10%) Participation de Solliès Pont = 900 000 euros	Participation de Solliès Pont = 900 000 euros en 2026
Synthèse / Avis analyse des offres				
Synthèse	Offre très complète et sérieuse - Augmentation du foncier cessible avec cout plus faible d'acquisition (diminution du prix au m ²) → à confirmer	Offre très complète - Sous-estimation de la valeur foncière d'acquisition Positionnement économique en désaccord avec les ambitions politiques.	Offre très complète et sérieuse - Aménagements de qualité / HQE aménagement Très bonne compréhension des enjeux Estimation haute des recettes mais marges de manœuvre importante dans le bilan	Approche prudente des recettes / bilan conforté par étude Adéquation Méthodologie assez générique peu adaptée au projet et reprenant le DCE (mention de plusieurs fois de Peymeinade, la ville concédante au lieu de la CCVG) Planning incohérent sur l'enchaînement des études et procédures Travaux réalisés au fur et à mesure des besoins
Observations		Prix d'acquisition du foncier inférieur au prix du marché et la proposition de village de marques est en désaccord avec le parti d'aménagement.		Aucunes références récentes sur l'aménagement de zone d'activité économique.

Questions ou demandes de précisions	Justifier la baisse du montant des acquisitions alors que le plan masse présenté augmente le foncier à acquérir ? (Prix de 42euros/m ² à 35euros /m ²) Quelle marge de manœuvre en cas de foncier plus cher ? Quel fondement juridique pour effacer la participation de Sollies ? Quelle est l'objectif de la maison du projet (qui apparait au bilan mais non présentée par ailleurs) ?		PB / Quelle possibilité de portage si EPF PACA ne peut pas intervenir ? // Quelle anticipation de la loi Climat ? // Préciser quelles sont les hypothèses d'optimisation qui ont été prises (formes urbaines, densité, prise en compte des besoins en stationnement) ? // Préciser le programme en SDP et répartition entre types d'activités	
--	--	--	--	--

4/ Choix des candidats invités à négocier selon critères

4.1. Candidats non retenus

Selon les critères retenus et après analyse de leurs offres, il est proposé de ne pas retenir deux candidats pour la négociation. Il s'agit de :

Pli n°2 - DEVELOPPEMENT PATRIMOINE PARTENARIAT / Malgré la qualité de l'offre et des aptitudes professionnelles, la programmation d'un village des marques proposée ne correspond pas à la volonté du territoire. De plus la sous-estimation du prix du foncier et des dépenses d'infrastructures ne sont pas réalistes au regard du contexte.

Pli n°4 - SAGEM / le candidat ne présente aucune référence en aménagement de zones d'activités. De plus son offre beaucoup trop générique manque de précisions et présente plusieurs incohérences.

4.2. Rappel des critères définis au règlement de consultation (Article 6 du règlement de la consultation)

Critère de Capacité :

Capacités technique et financière, à réaliser l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature à l'article 4.1 du RC ;

Aptitude professionnelle à conduire l'opération d'aménagement projetée au vu des pièces exigées pour la candidature à l'article 4.1 du RC.

Critère de choix des offres :**1. QUALITE TECHNIQUE DE L'OFFRE NOTEE SUR 20 POINTS PONDERES A 40 %**

Constitueront les éléments d'appréciation du critère technique :

- La qualité de l'équipe opérationnelle ;
- La compréhension et l'analyse du programme par le concessionnaire ;
- La cohérence du projet du concessionnaire avec les objectifs du concédant exprimés dans le programme d'aménagement ;
- La compréhension du marché économique local, des besoins des entreprises et le positionnement économique de l'opération au sein de ce marché ;
- La pertinence technique du phasage de la réalisation ;
- Les propositions relatives aux modalités d'association du concédant et de la commune de SOLLIES-PONT à la conduite de la réalisation de l'opération ;
- La démarche proposée pour associer les opérateurs économiques du site, existants et futurs, définir leur implication dans le projet (investisseurs, promoteurs, exploitant, gestionnaires...) et les dispositions envisagées pour la commercialisation des lots : méthode, moyens et calendrier.

2. QUALITE FINANCIERE DE L'OFFRE NOTEE SUR 20 POINTS PONDERES A 30 %

Ce critère permettra d'apprécier la crédibilité économique et la pertinence de l'offre économique du soumissionnaire au vu de :

- La note financière présentée,
- Le niveau de détail de la note financière et la consolidation des différents postes: explicitation du risque associé, de leur niveau d'évolutivité etc...;
- La pertinence financière du planning de réalisation (phasage et dates de livraison prévisionnelles).

3. QUALITE DE L'OFFRE AU VU DES EXIGENCES DE DEVELOPPEMENT DURABLE NOTAMMENT EN MATIERE DE GOUVERNANCE, DE GESTION DES RESSOURCES, DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, NOTEE SUR 20 POINTS PONDEREE A 30%**4.3. Conclusion**

Les deux candidats invités à négocier seront donc GGL Groupe (Pli n°1) et Green Field Aménagement (Pli n°3).

NB // Avant négociation, aucune note n'a été attribuée étant entendu que les précisions apportées lors des négociations pourront modifier les notes qui auraient pu être attribuées à l'issue de l'analyse des offres.

5/ Conduite des négociations avec les deux candidats retenus

5.1. Organisation des négociations

Les deux candidats retenus à négocier GGL Groupe (Pli n°1) et Green Field Aménagement (Pli n°3) ont reçu des demandes de précisions par courrier envoyé le 18 janvier 2022.

Les candidats retenus sont invités à préciser leurs offres par écrit, selon les questions posées avant le 8 février au plus tard en vue de l'audition prévue le 10 février 2022.

Convocation aux auditions de négociation.

Dans le prolongement des demandes de précision formulées par la CCVG, les candidats sont convoqués au siège de la CCVG le 10 février 2022 :

- GGL Groupe à 9h30
- Greenfield Aménagement à 14h30

5.2. Nature des demandes de précisions

Les précisions demandées auprès des candidats retenus à négocier sont :

- **Pour GGL Groupe**

La demande de précision portait :

- Sur la composition de votre groupement
 - o Quelle est la répartition réelle entre GGL et VAD sur les plans techniques, juridiques, financiers ?
- Sur la programmation de la ZAC

La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau souhaite que votre proposition programmatique soit modifiée et précisée sur plusieurs points :

- o Vous proposez de densifier l'opération à l'intérieur du périmètre de ZAC en augmentant le foncier mobilisable et en augmentant la densité bâtie. Cette proposition ne permet pas de garantir les grands équilibres de la ZAC en matière environnementale mais aussi au regard des engagements de la commune de Solliès-Pont auprès des riverains et habitants de la zone. Dans ce cadre, il est demandé à votre groupement de revenir aux surfaces foncières cessibles définies dans le cadre du Dossier de Création de ZAC en référence au document programme avec une surface de 177 842 m² de foncier cessible.
- o Votre proposition fait mention de la création d'une maison du projet au titre du Programme d'Equipements Publics de la ZAC. La Communauté de Communes ne souhaite pas la création d'un tel équipement, il vous est donc demandé de retravailler la proposition globale en conséquence.
- o Sur la base des équilibres du Dossier de Création repris dans le document programme, nous souhaiterions que vous puissiez répréciser le programme envisagé : types d'activités et répartition prévisionnelle (en m² foncier et en m² SDP)
- Sur l'approche financière
 - o Le document programme mentionne une participation prévisionnelle de 900 000 euros de la commune de Solliès-Pont au titre de la réalisation de bassins de rétention qui ne répondent pas aux besoins de l'opération. Votre note financière, et notamment le bilan fait apparaître une prise à votre charge de cette participation, ce qui est légalement impossible. Il est donc demandé au groupement de rétablir la participation de la commune. Ce montant sera établi définitivement au réel des dépenses engagées (foncier, études et travaux) au regard du volume nécessaire pour les besoins de la commune tel que programmé dans le schéma d'assainissement pluvial.
 - o Votre bilan financier prévoit un prix d'achat de 35 euros au m² sur l'ensemble du périmètre de ZAC avec un montant total de 12 206 250 euros y compris frais et indemnités alors que le document programme prévoit un poste à 13 300 000 euros : pouvez-vous nous préciser quelles données vous permette de d'envisager un coût plus faible ?
 - o Votre bilan s'appuie sur des recettes foncières estimées à 130 euros m² foncier en moyenne, pouvez-vous nous préciser comment se situe ce prix dans le marché foncier

de la Métropole ? Pensez-vous que ce prix puisse être réévalué au regard des dynamiques en cours ?

- Afin de mieux comprendre le déroulement de l'opération, nous souhaiterions que vous puissiez établir un bilan mentionnant les dépenses et les modalités de financement échelonnées dans le temps, en faisant apparaître notamment les besoins en trésorerie ? En complément, pouvez-vous justifier de vos capacités financières en rapport avec les besoins de l'opération ?
- Dans le cas où l'opération serait bénéficiaire, est-il possible de prévoir un intéressement du concédant au résultat ? Si oui, de quel ordre en % ?

- Sur le traité de concession

- Pouvez-vous en synthèse nous dire quels sont les principaux points de compléments ou de modification que vous souhaitez apporter au projet de traité de concession ?

- Sur le déroulement de l'opération / mise en œuvre opérationnelle

- En synthèse et en rapport avec l'établissement du bilan prévisionnel des dépenses et modalités de financement échelonnées dans le temps, nous souhaiterions que vous puissiez préciser un planning prévisionnel schématique de l'opération sur la durée de la concession qui détaille l'ordonnancement méthodologique des principales tâches du concessionnaire en déroulant les différentes étapes d'avancement de chacun des éléments de mission, des phases d'études jusqu'aux cessions.
- Pourriez-vous également nous préciser dans ce planning quelles sont les étapes qui présentent le plus de risques pour la mise en œuvre opérationnelle de l'opération, notamment au regard des évolutions règlementaires ?

• **Pour Greenfield Aménagement**

La demande de précision portait :

- Sur la programmation de la ZAC

La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau souhaite que votre proposition programmatique soit modifiée et précisée sur plusieurs points :

- Vous proposez de densifier l'opération à l'intérieur du périmètre de ZAC en augmentant le foncier mobilisable. Les densifications proposées (visibles dans le bilan de l'opération) ne sont pas visibles sur les plans proposés. Pouvez-vous préciser ce point ? Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que la Communauté de Communes ne souhaite pas que les surfaces aménagées soit augmentées par rapport au document programme notamment afin de garantir les grands équilibres de la ZAC en matière environnementale mais aussi au regard des engagements de la commune de Solliès-Pont auprès des riverains et habitants de la zone. Dans ce cadre, il est demandé à votre groupement de revenir aux surfaces foncières cessibles définies dans le cadre du Dossier de Création de ZAC en référence au document programme avec une surface de 177 842 m² de foncier cessible ou de justifier comment cette surface est augmentée sans modifier le total des surfaces aménagées.
- Sur la base des équilibres du Dossier de Création repris dans le document programme, nous souhaiterions que vous puissiez répréciser le programme envisagé : types d'activités et répartition prévisionnelle (en m² foncier et en m² SDP). Le plan de masse proposé présente une densité bâtie importante : dans ce cadre, pouvez-vous préciser comment cette densité reste compatible avec les activités projetées, notamment au regard de la problématique du stationnement et des besoins des activités productives.
- Vous indiquez dans votre offre que vous prendrez en compte la loi Climat et Résilience votée en 2021 dans le développement de la zone, pouvez-vous nous préciser concrètement ce que cette loi implique selon vous dans le développement de cette opération de développement économique ?

- Sur la maîtrise foncière de l'opération

- Vous précisez dans votre offre que pour la maîtrise foncière de l'opération, vous vous appuyez sur l'intervention de l'EPF PACA. Nous sommes certains que l'intervention de l'EPF PACA ne sera pas possible sur cette opération. Dans ce cas, pouvez-vous nous

préciser votre stratégie en la matière en termes de moyens humains, compétences, méthodologie et capacité financière pour garantir le portage ?

- Sur l'approche financière
 - o Votre bilan s'appuie sur des recettes foncières estimées à 170 euros m² foncier en moyenne, pouvez-vous nous préciser comment se situe ce prix dans le marché foncier de la Métropole ? Pensez-vous justifier que ce prix est adapté aux entreprises créatrices d'emplois souhaitant être accueillies ?
 - o Afin de mieux comprendre le déroulement de l'opération, nous souhaiterions que vous puissiez établir un bilan mentionnant les dépenses et les modalités de financement échelonnées dans le temps, en faisant apparaître notamment les besoins en trésorerie ? En complément, pouvez-vous justifier de vos capacités financières en rapport avec les besoins de l'opération ?
- Sur le traité de concession
 - o Pouvez-vous en synthèse nous dire quels sont les principaux points de compléments ou de modification que vous souhaitez apporter au projet de traité de concession ?
- Sur le déroulement de l'opération / mise en œuvre opérationnelle
 - o En synthèse et en rapport avec l'établissement du bilan prévisionnel des dépenses et modalités de financement échelonnées dans le temps, nous souhaiterions que vous puissiez préciser un planning prévisionnel schématique de l'opération sur la durée de la concession qui détaille l'ordonnancement méthodologique des principales tâches du concessionnaire en déroulant les différentes étapes d'avancement de chacun des éléments de mission, des phases d'études jusqu'aux cessions.
 - o Pourriez-vous également nous préciser dans ce planning quelles sont les étapes qui présentent le plus de risques pour la mise en œuvre opérationnelle de l'opération, notamment au regard des évolutions règlementaires ?

5.3. Précisions apportées par les candidats retenus

Les deux candidats ont répondu à la demande avant le 8 février 2022, tel que demandé par la CCVG.

Le candidat GGL groupe a apporté des précisions sur l'ensemble des questions posées. Les réponses apportées conviennent à la CCVG. Ces précisions ont été présentées lors de l'audition du 10 février matin.

Le candidat Greenfield Aménagement n'a pas apporté les précisions demandées et par courrier du 7 février 2022, a fait savoir qu'il retirait son offre étant dans l'incapacité financière de porter l'opération suite à un changement de structure juridique et d'acheter le foncier sans l'appui de l'EPF PACA.

Pour donner suite à la réception des réponses des candidats, il est donc acté que seul GGL groupe participera à l'audition prévue le 10 février 2022.

Compte tenu du fait qu'un seul candidat est auditionné, les notes utiles au classement des offres ne sont pas attribuées.

6/ Choix de l'aménageur

A l'issue des négociations, un seul candidat parmi les candidats retenus à négocier maintient son offre en répondant favorablement aux demandes de précisions de la collectivité et en proposant un intéressement du concédant au résultat de l'opération. Il s'agit du groupement GGL Groupe / VAD.

L'ensemble des éléments techniques et financiers seront précisés dans le projet de traité de concession avant sa signature lors de la mise au point du contrat.

En conclusion, à l'issue de la procédure de passation de la concession d'aménagement pour la ZAC des Anduès à Solliès-Pont, il est proposé de désigner GGL Groupe / VAD comme concessionnaire de la ZAC.

AR Prefecture

083-248300410-20220317-22_03_17_12-DE
Reçu le 25/03/2022
Publié le 25/03/2022

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUE DES ANDUES

PROJET TRAITE DE CONCESSION

//PROPOSITION DE REDACTION//

TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE ZAC AUX RISQUES DU CONCESSIONNAIRE (ARTICLES R. 300-4 À R. 300-11 DU CODE DE L'URBANISME)

Notifié par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau au titulaire le

Entre :

La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, représentée par son Président en exercice, M. André GARRON, agissant aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil Communautaire en date du 17 mars 2022, devenue exécutoire le et jointe au présent traité (annexe n°2).

Ci-après dénommée « la CCVG » ou le concédant,

D'une part,

Et :

Le groupement constitué entre les sociétés :

- GGL GROUPE SAS au capital social de 50 000 000€ - RCS MONTPELLIER n°422 889 469, mandataire du groupement, dont le siège social est situé Les Centuries III – 111, Place Pierre Duhem – BP 84 34935 Montpellier CEDEX 9, représentée par Alain GUIRAUDON, Directeur Général statutairement habilité
- et VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT _ Société Anonyme d'Economie Mixte au Capital social de 3 000 000€ - RCS TOULON B 329 152 763 dont le siège social est situé L'albatros – avenue d'Entrecasteaux – BP 1406 83056 TOULON CEDEX, représentée par M. Jérôme CHABERT, Directeur Général dûment habilité aux fins des présentes suivant décision du Conseil d'Administration du 15 décembre 2021

lesquelles constitueront une société de projet, avec une répartition capitalistique 70% GGL GROUPE et 30% VAD, qui se substituera au groupement

Ci-après dénommée « la société » ou « l'aménageur » ou encore « le concessionnaire ».

D'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Titre I : Clauses relatives à la présentation de l'opération de concession d'aménagement

Article 1 : La personne publique concédante et désignation du représentant du concédant

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau
1193, Avenue des Sénéès
83210 SOLLIES-PONT

Pour l'exécution du présent traité de concession, la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau désigne son Président, avec faculté, pour ce dernier, de déléguer toute personne de son choix dans le respect du Code général des collectivités territoriales, comme étant la personne compétente pour le représenter et notamment pour :

- suivre l'avancement des études relatives au dossier de réalisation de ZAC et autres procédures règlementaires ;
- donner l'accord du concédant sur les avant-projets et projets d'exécution ;
- donner son accord sur les attributaires des terrains et sur les remises d'ouvrages.

Article 2 : Objet du traité de concession et présentation globale du projet

Le présent traité de concession d'aménagement est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, en conformité avec les dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme pour la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite des Anduès.

Cette ZAC porte sur un ensemble de terrains situés sur la commune de Solliès-Pont. Son périmètre couvre une surface d'environ 31 ha.

L'opération a pour vocation l'aménagement et le développement d'une zone d'activités économiques regroupant des services, de l'hôtellerie, de la logistique, de l'artisanat, du tertiaire et des activités commerciales.

Afin de répondre aux besoins des futures entreprises, salariés ou usagers des constructions à édifier dans la zone, la mise œuvre de la ZAC, qui pourra se faire par tranches opérationnelles, s'accompagnera de la réalisation induite d'un certain nombre d'équipements publics, dont notamment la création et la requalification de voiries, la création ou la reconfiguration d'accès à la zone, l'aménagement d'un parc paysager, la construction d'ouvrages hydrauliques permettant de garantir la gestion des eaux pluviales du secteur, ...

Article 3 : Objectifs de l'aménagement et du programme des constructions

Face à la raréfaction de foncier disponible sur l'agglomération toulonnaise élargie, le projet de zone d'activités économiques et commerciales se base sur des enjeux mis en exergue lors des études préalables (étude environnementale – ERG Environnement ; études énergie/déchets – Even Conseil ; étude de circulation – Horizon Conseil ; étude VRD – OPSIA ; étude de positionnement économique – INNO TSD).

L'opération est justifiée par le croisement des besoins économiques à satisfaire et l'opportunité de mobiliser un espace foncier stratégique.

Trois attentes principales ont été relevées à partir des études préalables :

- **un besoin d'espace pour l'activité endogène ou exogène** (intérieure ou extérieure au territoire). Dans les deux cas, le besoin d'extension des activités est prédominant, résultant de la saturation progressive des espaces économiques. En particulier les activités commerciales (type commerces spécialisés) et les bâtiments de type entrepôts avec du terrain sont très demandés. Il existe également une demande de renforcement des équipements et des services aux entreprises (accès réseaux, fibre, restauration d'entreprise) qui concerne plus spécifiquement les entreprises de la CCVG ;

- **un besoin de commerces pour réhausser l'offre de la CCVG**. L'étude de positionnement économique a permis de mettre en évidence un déficit marqué d'établissements commerciaux, en comparaison avec la moyenne varoise. Ce manque concerne plus particulièrement le secteur de l'habillement ;

- **une demande de qualité pour les espaces d'activités**. Les entretiens menés auprès des acteurs économiques ont mis en évidence de fortes attentes en matière d'équipements. Ces acteurs souhaitent un cadre de meilleure qualité (par rapport à la zone d'activités existante), notamment en termes d'organisation spatiale, de qualité architecturale, d'équipements (fibre, réseaux...) et de services aux entreprises.

En parallèle, l'espace foncier repéré sur le secteur de « Sous les Anduès » constitue une véritable opportunité pour répondre aux enjeux économiques soulevés. En effet, cet espace bénéficie de trois facteurs qui rendent le site stratégique :

- une **proximité avec la métropole** et son dynamisme économique ;
- une **localisation sur un des axes majeurs du Var** ;
- une **accessibilité renforcée**, en bordure de l'A57 avec un échangeur « atitré » (l'échangeur n°8 – Sainte-Christine).

Ainsi, en réponse aux enjeux économiques, le projet d'aménagement mobilise le foncier du secteur stratégique de « Sous les Anduès ». Le programme propose :

- de **grandes surfaces pour répondre aux enjeux de desserrement de l'activité** (dynamique exogène) : activités commerciales, logistique urbaine, immobilier d'entreprise ;

- des **espaces de qualité dédiés aux petites entreprises et artisans** (dynamique endogène) : une cité artisanale, un centre de vie ;

- un hôtel pour compléter l'offre du territoire ;

- un **parc paysager**, garant d'un cadre de qualité pour tous les usagers de la zone d'activités (entreprises, travailleurs, consommateurs...)

- une **accessibilité de qualité et une desserte optimisée**.

Le projet de zone d'activités économiques et commerciales revêt un intérêt général. Il doit en effet permettre à la CCVG de gagner en attractivité et en dynamisme. En particulier, le nombre d'emplois créés est estimé à environ 1000 dans le cadre d'un scénario de continuité et à 1400 dans le cadre d'un scénario volontariste (note de positionnement économique, Inno TSD, 2016).

Les objectifs de l'opération, devant scrupuleusement être suivis par l'aménageur et les personnes dont il répondra, sont :

- aménager une zone d'activités permettant de proposer une offre foncière et immobilière dans un cadre urbain de qualité
- engager une dynamique de renouvellement urbain sur la zone d'activités existante
- privilégier l'implantation d'entreprises créatrices d'emplois en accompagnement du développement résidentiel du territoire de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

Le projet de création de la zone d'activités économiques et commerciales, en extension de la zone d'activités existante, propose un schéma d'aménagement global qui porte une attention particulière à la qualité d'accueil des entreprises et des usagers et propose une intégration urbaine, paysagère et environnementale prononcée. Pour rappel, le quartier doit composer avec :

- les attentes en matière de développement économique et commercial ;
- la zone d'activités de la Poulasse et le bâti existant ;
- la desserte actuelle et ses contraintes ;
- les espaces agricoles et paysagers à proximité ;
- les enjeux environnementaux.

Afin de proposer une réponse de qualité aux enjeux soulevés, le programme proposé organise les composantes du projet de manière à :

- articuler le secteur avec la zone d'activités de la Poulasse notamment en termes de desserte et d'intégration urbaine ;
- optimiser les déplacements au sein du secteur ;
- créer les aménagements pour favoriser l'utilisation des modes doux ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales ;
- intégrer et mettre en valeur la qualité du paysage environnant ;
- créer un cadre actif, animé et agréable.

Article 4 : Missions confiées au concessionnaire

Le concessionnaire devra :

- se rendre propriétaire du foncier dans le périmètre de la ZAC nécessaire à sa réalisation
- respecter les modalités de passation des contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux conformément au Code de la commande publique et au Code de l'urbanisme
- procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet, notamment le dossier de réalisation de la ZAC qui sera établi conformément à l'article R. 311-7 du Code

de l'urbanisme sur la base des éléments définis au dossier de création de la ZAC approuvé par la CCVG en 2021

- réaliser les équipements nécessaires à la desserte des constructions et de tous les autres équipements d'infrastructure
- mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs dans les conditions réglementaires prévues à cet effet ; préparer et signer tous actes nécessaires
- réaliser ou faire réaliser les équipements publics de superstructures dans les délais définis par le concédant
- remettre aux différents gestionnaires après leur achèvement, les équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et l'ensemble des documents de raccordement ou autres en rapport avec les équipements rétrocédés aux gestionnaires
- garantir l'achèvement des travaux et le versement des sommes correspondant aux contributions à souscrire
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la CCVG et ses représentants sur les conditions de déroulement de l'opération

Titre II : Cadre juridique de la zone et rappel de la procédure suivie

Article 5 : Délibérations

Par délibération de la commune de Solliès Pont, le Plan Local d'Urbanisme de Solliès-Pont a été approuvé le 19 Avril 2012, dont la révision générale a été approuvée le 19 décembre 2017 et dont la modification a été approuvée le 20 Septembre 2018, classant la zone d'extension de la zone d'activités en zone à urbaniser.

Par délibération en date du 27 Juin 2013, le conseil municipal de la commune de Solliès-Pont a décidé d'engager une procédure ZAC sur une superficie de 30 ha en continuité de la zone d'activité de la Poulasse et précisant les modalités de concertation.

Par délibération en date du 29 Septembre 2017, le conseil communautaire de la Vallée du Gapeau, devenu compétent en matière de développement économique conformément à ce que prévoit la loi NOTRe, a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la procédure de création de la ZAC pour l'extension de la Zone d'Activités de la Poulasse, déclaré d'intérêt communautaire.

Par délibération en date du 18 décembre 2020, la communauté de communes de la Vallée du Gapeau a décidé d'arrêter le bilan de la concertation préalable et de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération ».

Par une délibération en date du 19 février 2021, la communauté de communes de la Vallée du Gapeau, après avoir arrêté le bilan de la concertation, a décidé de concéder la réalisation de l'opération par le biais d'une concession d'aménagement.

A l'issue de la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE), la communauté de communes de la Vallée du Gapeau approuvera le dossier de création de la ZAC en application des articles L.311 -1 et R.311-2 du Code de l'urbanisme.

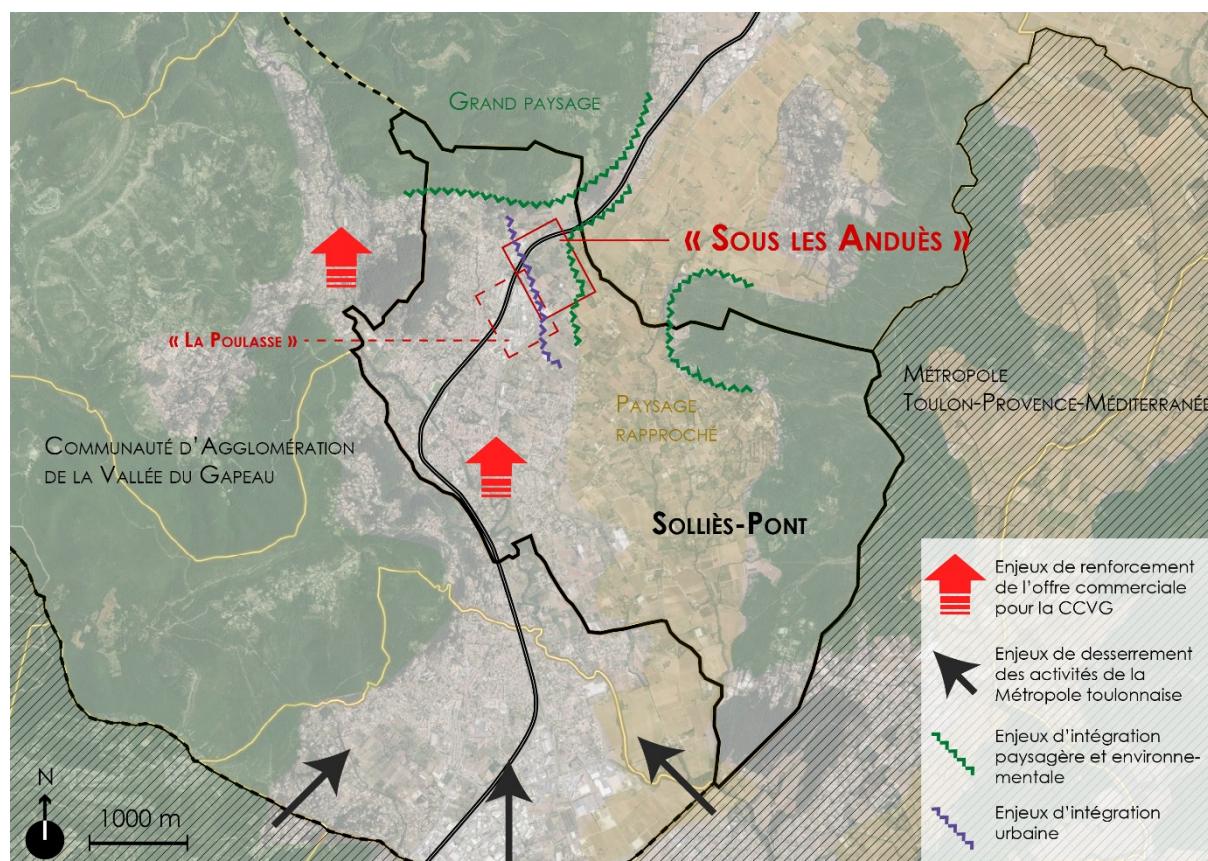
Article 6 : Le dossier de création de la zone d'aménagement concerté

6.1. Le dossier d'étude d'impact

Le dossier de création intégrant l'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et d'un mémoire en réponse.

L'ensemble de ces documents sont joints au Traité de Concession.

6.2. Le plan de situation de la zone



6.3. Le plan de délimitation du périmètre composant la zone



Article 7 : Contexte urbanistique / Les contraintes du projet confié à l'aménageur

La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) souhaite aménager une zone de développement économique pour répondre aux besoins relevés sur son territoire. Les études préalables menées en 2016 et 2017 ont permis de constater ces besoins et préciser les enjeux économiques de la communauté de communes. Ils relèvent de deux échelles distinctes :

- à l'échelle de la CCVG : **étoffer l'offre économique et commerciale** en faveur des habitants ;
- à l'échelle de l'agglomération toulonnaise élargie : **permettre le desserrement des activités** du pôle économique métropolitain.

Dans le cadre de sa compétence obligatoire d'aménagement et de gestion des zones d'activités d'intérêt communautaire (industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires), la CCVG entend mettre en œuvre une **zone d'activités économiques et commerciales** sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le site visé pour ce projet correspond au secteur de « Sous les Anduès », au Nord de la commune de Solliès-Pont. C'est un espace d'environ 31 ha en extension de la zone d'activités existante de « La Poulasse » et qui révèle un fort potentiel attractif grâce à son accessibilité directe. En effet, l'échangeur n° 8 Sainte Christine de l'A57 positionne ce site à 10 min de La Garde (ZI de Toulon-Est), 20 min de Toulon et Hyères et 55 min de Fréjus.

Compte-tenu de la sensibilité des paysages et environnementale, le projet impose de porter une attention particulière à la qualité de l'aménagement, au respect de l'environnement et à l'intégration paysagère (notamment depuis l'A57 et depuis les espaces agricoles). Par ailleurs, en termes d'intégration fonctionnelle et d'insertion urbaine, le projet d'extension doit intégrer les problématiques d'accessibilité et la desserte pour assurer non seulement l'attractivité de la zone future mais aussi l'optimisation du fonctionnement de la zone d'activités existante de la Poulasse.

Article 8 : Réglementation d'urbanisme applicable en l'espèce

L'opération d'aménagement est classée au PLU en vigueur en zone 2AU, dite zone à urbaniser stricte. Pour permettre l'opération, le PLU devra être modifié par une procédure adaptée aux besoins de l'opération.

Article 9 : Le régime fiscal de la zone

L'aménageur réalisant à ses frais les équipements prévus à l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme et à l'article R.331-6 du même code, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exemptées de la part communale ou intercommunale de la Taxe d'Aménagement.

Article 10 : Dispositions foncières et CCCT (cahier des charges de cession de terrains)

10.1. Droit de délaissement

À l'intérieur du périmètre de la ZAC, le concessionnaire s'engage à acquérir les immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans les conditions prévues à l'article L. 311-2 du Code de l'urbanisme.

10.2. Expropriation ou préemption

Le concédant charge le concessionnaire d'acquérir les biens dont il n'aura pu obtenir amiablement le transfert de propriété, par voie d'expropriation ou de préemption. Le présent traité et la délibération du conseil municipal qui l'approuvent valent, à l'intérieur du périmètre de l'opération :

- délégation du droit de préemption urbain, au sens de l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme ;
- autorisation de poursuivre la procédure judiciaire d'expropriation.

À cette fin, le concédant et la commune s'engagent à transmettre, dès réception et au plus tard dans un délai de 72 heures à compter de cette réception, au concessionnaire les déclarations d'intention d'aliéner relatives à des biens situés dans le périmètre de l'opération dont elle pourrait être destinataire. Elles s'engagent également à prêter assistance au concessionnaire pour la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à examiner dans les meilleurs délais toute demande de celui-ci dans ce but.

10.3. Modalités de cession, de concession ou de location des terrains

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Le concessionnaire communique au concédant, pour information, les noms et qualité des attributaires éventuels. Chaque année, le concessionnaire informe le concédant des cessions intervenues pendant l'exercice écoulé et les conditions auxquelles elles ont été conclues.

Conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux constructeurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains (CCCT) est établi par le concessionnaire et comprend trois titres :

1°) Le titre I détermine les prescriptions imposées aux constructeurs dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique. Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges. Il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 411-1 du Code de l'expropriation si l'opération est déclarée d'utilité publique.

2°) Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs entreprises et maître d'œuvre, après accord du concédant.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Le titre III fixe le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur.

Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales de propriétaires.

Ce cahier des charges approuvé par le concédant devra en outre recueillir l'avis du Président ou de son représentant à chaque cession s'agissant du nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et en cas d'adaptations du titre III.

Le concessionnaire fera obligation aux acquéreurs et constructeurs, dans les conditions prévues au CCCT, d'établir leurs projets de construction en étroite liaison avec l'architecte urbaniste de la ZAC qui sera désigné par le concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 300-5-1 du Code de l'urbanisme.

En particulier, ils s'interdiront de déposer toute demande de permis de construire sans que le dossier de permis ait été préalablement soumis pour avis à l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC un mois au moins avant la date prévue pour son dépôt en mairie.

L'examen des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme ne saurait toutefois engager ni la responsabilité de la commune, ni la responsabilité de l'architecte urbaniste de la ZAC, les acquéreurs et constructeurs demeurant seuls responsables de leurs

études, de leurs choix et du respect de leurs obligations. Cette stipulation devra également être reproduite dans le CCCT.

Titre III : Clauses relatives à la réalisation du programme et conditions financières / Participation

Article 11 : Programme prévisionnel de l'aménagement et des constructions

A l'issue des études préalables, le programme prévisionnel général de la ZAC établi prévoit :

- **le programme prévisionnel de l'aménagement de la zone** détaillé ci-après, comprenant la réalisation du Programme d'Equipements Publics (qui sera confirmé dans le Dossier de Réalisation de ZAC approuvé par le Concédant) pour un montant total prévisionnel de travaux de 8,6 M€.

Il s'agit :

Zone NORD

Modification voirie existante + création voie d'insertion

Bassin de rétention 4 Projet - 2400 m³

Zone SUD

Section AB - Elargissement/requalification (Arlésienne)

Section BC - Elargissement/requalification (Arlésienne)

Section BD - création

Giratoire G1 - création

Section EF - création

Aménagement du Parc (Espaces verts, cheminements, piste mixte, passerelle sur ruisseau)

Section FG - création

Section FH - Elargissement / requalification chemin des Andues

Section HI - Elargissement / requalification chemin des Andues

Giratoire G2 SUD - création

Section AJ - Elargissement/requalification (cœur de quartier)

Section JK - création (cœur de quartier)

Section JL - création

Reprise dépression existante

Bassin de rétention 1 Projet - 6800 m³

Bassin de rétention 2 Projet - 550 m³

Bassin de rétention 3 Projet - 7500 m³

Reprise et élargissement du ruisseau (Amont Projet)

Bassin de protection (Amont Projet) - 20000 m³ potentiels

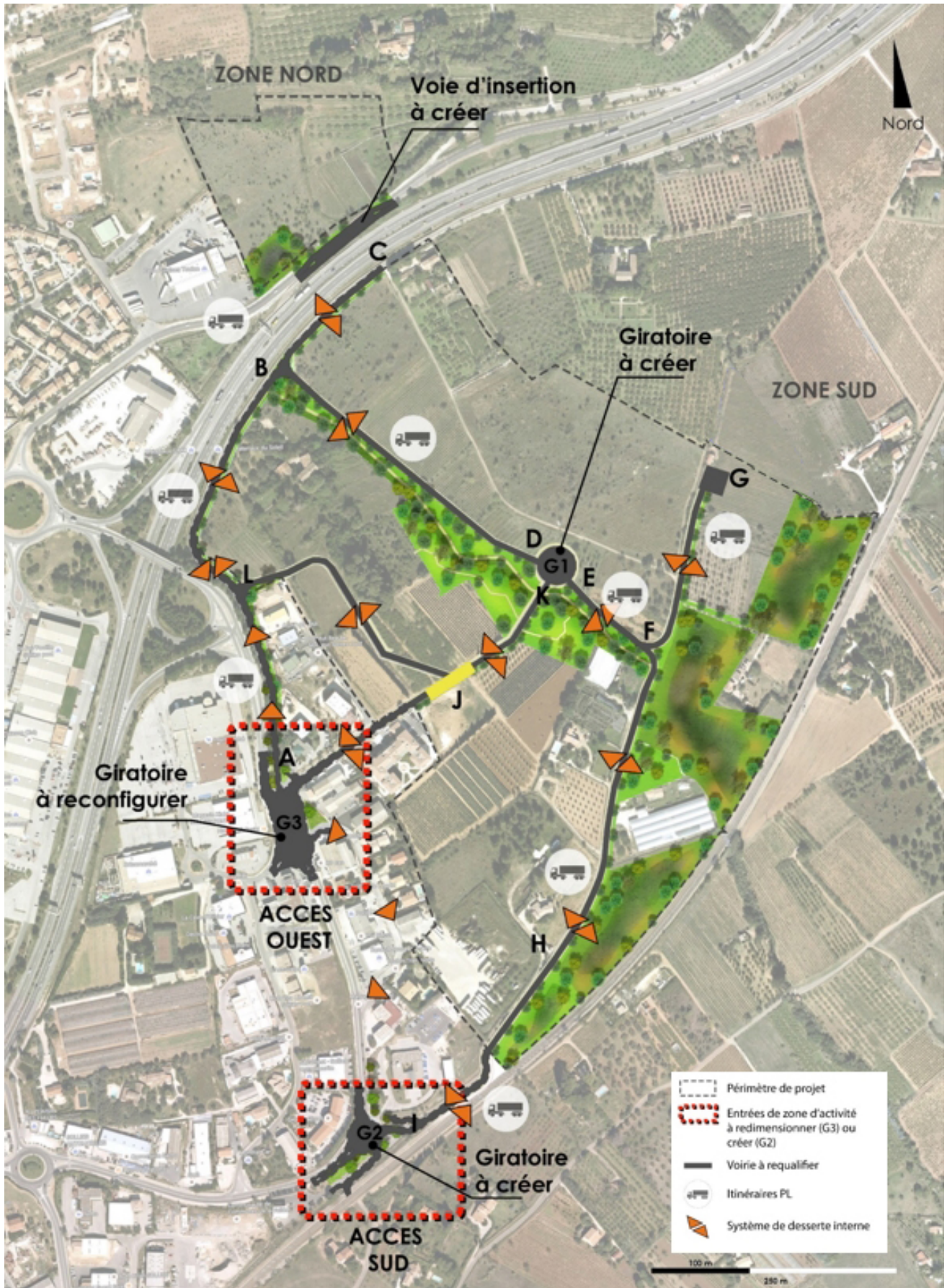
Réaménagement du grand Galop

Autres équipements

Ajout HTA / Transformateurs ERDF

Renforcement réseaux ORANGE

Renforcement réseaux AEP



- **le programme prévisionnel des constructions estimé à 56 933 m² de SDP projetée sur 117 728 m² de foncier cessible.**
 - Phase 1 : 48 133 m² SDP
 - *Commerces* : 17 849 m² SDP / 62 852 m² foncier
 - *Activités* : 20 182 m² SDP / 70 887 m² foncier
 - *Hôtel* : 2 381 m² SDP / 4 890 m² foncier
 - *Immobilier d'entreprises* : 7 721 m² SDP
 - Phase 2 : 8800 m² SDP
 - *Centre de vie* : 3 400 m² SDP
 - *Cité artisanale* : 5 400 m² SDP

Les surfaces foncières cessibles correspondent au périmètre du site, auquel on soustrait :

- les terrains supportant des constructions à usage d'habitation
- le parc paysager
- les emprises correspondant à la création, à l'élargissement ou la re-qualification des voiries

- **le montant prévisionnel des dépenses de l'opération, estimé à un total de 22 400 000 euros HT** avec une participation attendue de la commune de Solliès-Pont estimée à 900 000 euros pour la réalisation d'un ouvrage de rétention de 20 000 m³ environ.

BILAN PREVISIONNEL DES DEPENSES

Foncier y compris frais et taxes	13 300 000,00 €
Travaux d'aménagement y compris aléas	8 600 000,00 €
Honoraires d'études et maîtrise d'œuvre	500 000,00 €
TOTAL	22 400 000,00 €

L'ensemble de ces éléments prévisionnels sera défini et finalisé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Article 12 : Exécution des travaux concernant les ouvrages et équipements remis à la collectivité

Sont entendus par « ouvrages et équipements remis à la collectivité », au sens du présent article, à la fois ceux des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme et les autres équipements publics, tels qu'énumérés dans le Programme des Equipements Publics de ZAC.

L'aménageur pourra construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés. Il pourra également les céder, en partie ou en totalité, à d'autres constructeurs, notamment par vente ou par bail à construction.

L'organisation générale du chantier et notamment les délais et la réalisation des travaux de finition devront être validés par la CCVG, la commune et le concessionnaire.

12.1. Modalités de travail

Les dossiers d'avant-projet, de DCE (dossier de consultation des entreprises) devront être transmis à la collectivité en complément des dossiers d'urbanisme.

Tous les documents (notes, plans, descriptifs) devront être fournis au concédant cinq jours ouvrés au minimum avant toute réunion de travail.

Des réunions de maîtrise d'œuvre seront organisées conjointement avec le concédant, au rythme souhaité par cette dernière, afin de l'informer sur le suivi et l'évolution du chantier.

12.2. Les études

Les études techniques nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement seront à la charge de l'aménageur, de même que les études techniques nécessaires à la conception et à la réalisation des superstructures publiques.

Avant toute mise en œuvre desdits travaux, les dossiers d'avant-projet seront soumis à l'agrément écrit du concédant et des collectivités ou organismes concessionnaires concernés.

Les projets d'exécution devront être conformes aux dossiers d'avant-projet approuvés par le concédant.

12.3. Achèvement – Réception des travaux – Livraison

L'achèvement des travaux de chaque phase résultera d'une attestation du maître d'œuvre qui aura été désigné pour contrôler leur exécution. Dès cet achèvement, la réception des travaux sera organisée par l'aménageur, le concédant étant obligatoirement invitée à y participer.

Le concédant pourra formuler, s'il y a lieu, ses observations et réserves sur les ouvrages exécutés, et l'aménageur devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour procéder à la levée des réserves.

En cas de désaccord sur l'état d'achèvement ou les réserves, les parties s'en remettront à l'avis de la personne qualifiée visée à l'article 19.

Dans le cas contraire, un procès-verbal contradictoire constatera la livraison des ouvrages au concédant, aux collectivités ou organismes concessionnaires concernés phase par phase. Ce procès-verbal, ou l'avis de la personne qualifiée, sera annexé à l'acte authentique constatant le transfert de propriété des ouvrages et terrains d'assiette de la phase considérée au profit des propriétaires concernés, acte authentique que les parties s'obligent à régulariser dès constatation de la livraison, avec ou sans réserves.

Jusqu'à la date à laquelle le concessionnaire invitera le concédant à participer aux opérations de remise des ouvrages, le concessionnaire a l'obligation de les entretenir en bon état, c'est-à-dire en bon père de famille.

Le concessionnaire fera à ce titre son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de ces ouvrages jusqu'à leur remise. La responsabilité de la CCVG ne pourra pas être recherchée à ce titre. Le concessionnaire sera seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature qu'il soit, résultant de son exploitation. Il lui appartiendra de souscrire, le cas échéant, auprès d'une ou plusieurs compagnies, les garanties qui couvrent ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type de construction.

À compter de la livraison des ouvrages levés de toutes réserves, la collectivité publique, les concessionnaires de services publics ou les administrations publiques intéressés auront seuls qualité pour engager toute action en responsabilité contre les constructeurs.

Article 13 : Précisions concernant la réalisation des équipements publics

Cet article 13 s'applique en toute cohérence et sans préjudice de l'article 12.

Les modalités de travail doivent répondre aux mêmes critères que l'article 12.1.

13.1. Études, réalisation et financement

En toute cohérence et sans préjudice de l'article 12, l'aménageur prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement :

- des équipements visés aux articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme, ce qui a pour conséquence l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sur le programme de la zone ;
- de tous les autres équipements publics d'infrastructure et de superstructure dont il assurera la maîtrise d'ouvrage en raison du besoin de ces équipements générés par les futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans la zone.

Ces équipements seront énumérés dans le Dossier de Réalisation de ZAC et le Programme des Equipements Publics Ils seront également remis à la CCVG, à la commune ou à toute autre personne publique désignée dans cette annexe pour recevoir lesdits équipements publics dans son patrimoine.

13.2. Les superstructures publiques

L'achèvement, la réception des travaux et la livraison des superstructures publiques doivent répondre aux modalités décrites à l'article 12.

13.3. Réalisation des VRD à destination publique

L'aménageur s'engage à rétrocéder à la commune ou autre collectivité propriétaire après acceptation et réception par elle-même, avec les emprises foncières correspondantes, les VRD à destination publique dont la réalisation est à sa charge selon le Programme d'Equipements Publics, approuvé dans le Dossier de Réalisation de ZAC.

Article 14 : Participation au financement des équipements publics

Sous réserve de l'accord préalable du concédant, conformément à l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement peut bénéficier de subventions versées par l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi que par les établissements publics au bénéfice du concessionnaire.

Un accord spécifique sera conclu entre le concédant et la collectivité qui accorde la subvention conformément au dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

Le concessionnaire devra rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées et au concédant et il fera application de l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, dans les conditions exposées à l'article 15 ci-dessous.

En aucun cas le montant escompté des subventions auprès des personnes publiques tierces ne pourra être réclamé au concédant.

Article 15 : Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle technique, financier et comptable en application de l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, le concessionnaire devra établir chaque année un compte rendu financier.

Ce compte rendu financier sera adressé au concédant, pour examen, avant le 30 juin de chaque année.

Il comportera au minimum en annexe :

- un bilan financier prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître d'une part l'état de réalisation des recettes et des dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser ;
- un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
- un tableau récapitulatif de l'exercice de prérogatives de puissance publique pendant la durée de l'exercice ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements publics ;
- le compte rendu de l'utilisation des subventions versées par d'autres personnes publiques.

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

Ces documents seront soumis à l'examen de l'organe délibérant qui se prononcera par un vote dans les trois mois suivant la communication ou, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant.

Titre IV : Clauses relatives aux garanties

Article 16 : Garanties d'achèvement et de paiement concernant les équipements nécessaires à l'aménagement de la zone

L'aménageur devra, avant les premières cessions de terrains à des constructeurs, ou avant l'achèvement des fondations des premiers bâtiments s'il construit lui-même, avoir conclu avec l'une des personnes morales visées à l'article 17 une ou plusieurs conventions (le cas échéant par tranches opérationnelles) garantissant l'achèvement des équipements publics.

Ces garanties ne porteront pas sur les équipements déjà garantis en vertu des dispositions attachées aux ventes d'immeubles à construire.

Copies de ces conventions seront communiquées au concédant dans les huit jours suivant leur signature.

Article 17 : Organismes garants

Les garanties prévues à l'article 16 résultent de l'intervention :

- soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier ;
- soit d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a et b ci-dessus seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

Article 18 : Modalités des garanties

Lorsque ces garanties sont données par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle, elles prennent la forme :

- soit d'un engagement d'avancer à l'aménageur ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement publics.

Il est dans tous les cas, stipulé que le concédant aura le droit d'exiger l'exécution desdits engagements ;

- soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers le concédant, solidairement avec l'aménageur, à l'achèvement des équipements publics.

Article 19 : Fin des garanties

La ou les garanties d'achèvement prévue(s) à l'article 16 prennent fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage.

L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres lors de leur ouverture au public dans leur forme définitive prévue et pour les réseaux lors de leur mise en exploitation.

Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée d'un commun accord. A défaut d'accord, la partie la plus diligente saisira le président du tribunal administratif compétent pour désigner un conciliateur sur le fondement de l'article L 211-4 du Code de justice administrative.

Pour l'application de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui n'en rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage.

En cas de garantie portant sur l'achèvement de plusieurs ouvrages, cette garantie sera réduite au fur et à mesure et à proportion des ouvrages achevés.

Titre V : Autres clauses contractuelles

Article 20 : Date d'effet et durée du traité de concession

Le traité de concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le concédant notifiera au concessionnaire le présent traité en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'État le rendant exécutoire.

Le présent traité de concession prendra effet à compter de la date de ladite notification.

Sa durée est fixée à 10 ans à compter de sa date de prise d'effet.

Article 21 : Les conditions dans lesquelles le traité de concession pourra éventuellement être prorogé ou modifié

Le traité de concession pourra être prorogé en cas d'inachèvement de l'opération. À cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions citées à l'article 20.

Conformément à l'article R3135-1 et 2 du Code de la Commande Publique, les parties conviennent de se rapprocher aux fins de négocier un réexamen des conditions contractuelles.

La présente concession pourra être modifiée lorsqu'une modification du programme global de construction, du programme des équipements publics ou de l'échéancier prévisionnel d'exécution est affectée ou conditionnée par une décision relevant d'une police qui n'est pas de la compétence de la Commune, notamment :

- Au titre de la police de l'environnement ou de la police de l'eau,
- Au titre de la police de l'archéologie préventive,
- Au titre de la révision, ou de la modification d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI) ou du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Rhône Méditerranée (PGRI), adopté le 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur du Bassin Rhône Méditerranée
- Au titre de prescriptions auquel le représentant de l'Etat conditionnerait la déclaration d'utilité publique,
- Au titre de l'obtention de l'autorisation d'exploitation commerciale requise pour la réalisation du projet.

Il en sera de même si ces avis ou décisions déséquilibrent l'économie de la concession.

Le traité de concession pourra aussi être modifié dans les cas suivants sauf s'ils déséquilibrent gravement l'économie de la concession :

- En cas de modification du dossier de création de la ZAC par le concédant ;
- En cas de modification du dossier de réalisation de la ZAC par le concédant ;
- En cas d'évolution de la législation ou de réglementation, notamment le droit de l'urbanisme, le droit de l'environnement et le droit du patrimoine, dès lors que cette évolution a une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et son équilibre financier ;
- En cas de recours contentieux engagé à l'encontre d'une des décisions ou autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la ZAC ou ayant une incidence notable sur les conditions d'exécution de la présente concession et son équilibre financier ;
- En cas de modification des conditions de réalisation de la ZAC, notamment l'échéancier prévisionnel d'exécution, le plan masse et le bilan financier prévisionnel, par la conception, l'implantation ou la réalisation d'équipements publics qui ne sont pas sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire ;
- En cas de prescription de l'autorité administrative, notamment au titre de police de l'eau ou de la police archéologique, dès lors que cette prescription a une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et de son équilibre financier.

Les modifications pourront porter :

- Sur le contenu du programme global de construction.
- Sur le contenu du programme des équipements publics.
- Sur les conditions financières et notamment sur le bilan financier prévisionnel.
- Sur la durée de la concession.
- Sur l'échéancier prévisionnel d'exécution.
- Sur le montant des participations si leur coût dépasse le montant figurant dans le bilan financier prévisionnel initial figurant en Annexe 2.

Plus généralement, il pourra être opéré à toute modification de la concession dans les conditions fixées aux articles R. 3125-1 à R. 3135-10 du Code de la Commande Publique et dans le respect de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

La ou les modifications feront l'objet d'un avenant approuvé obligatoirement par le Conseil Communautaire

Le montant de la participation prévue aux articles 24 et 25 ci-dessous est défini dans ce cadre, en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini aux articles 4 et 11 des présentes, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant, sur proposition de l'Aménageur ou compte tenu de l'évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

La participation du Concédant et celle du concessionnaire au titre du risque encouru, sont alors susceptibles d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications, dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

Ces dispositions ne sauront participer à la suppression du risque pesant sur le Concessionnaire.

Sans pouvoir porter préjudice à l'objet du traité ou à l'un de ses éléments essentiels, les parties conviennent de la possibilité d'ouverture de négociations en vue de la conclusion d'un ou plusieurs avenants.

Chacune des parties en fera le cas échéant la demande par courrier dûment motivé.

Ainsi les différents éléments de l'opération définis aux articles 4 et 11 pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre, du programme de l'opération, de la nature des missions et des conditions financières en résultant, à la demande du concédant ou du concessionnaire.

Les hypothèses de rapprochement des parties dans ce cadre sont notamment les suivantes, avec les seuils de déclenchement tels que mentionnés :

- la modification du périmètre opérationnel, qu'il s'agisse de l'extension ou de la réduction du périmètre identifié au présent traité (tranches ferme et conditionnelles) ou de tout périmètre supplémentaire ou complémentaire qu'il conviendrait d'ajouter pour participer de l'atteinte des objectifs de la collectivité ;
- toute modification, à la hausse ou à la baisse, du volume des droits à construire ;
- toute modification pour des considérations d'intérêt général, du programme des équipements publics à la demande du concédant ;
- toute modification du programme de constructions : étendue, nature, cout, financement, cession / rétrocession ;
- toute modification du programme d'aménagements ;
- toute modification de l'équilibre global du bilan ;
- toute modification substantielle de l'opération non imputables aux parties et rendues nécessaires en cas d'évolution sensible du contexte législatif ou réglementaire ; quel qu'en soit le domaine ;
- toute modification du calendrier de réalisation ;
- l'inachèvement des opérations à la date d'échéance du contrat ;
- la nécessité de suspension de réalisation d'une ou plusieurs opérations composant le programme ;
- les retards imputables à des interventions ou événements tiers indépendants de la volonté des parties et affectant tout ou partie du programme : procédures

amiabes ou contentieuses, fouilles archéologiques, évènement imprévisible, etc. ;

- évolution du marché local immobilier, dans la limite de 2 % à la hausse comme à la baisse, par année anniversaire de la concession, de la valeur vénale moyenne constatée sur l'année par la Chambre régionale des Notaires par comparaison avec les valeurs retenues lors du démarrage de la présente concession.
- évolution conjoncturelle du coût des travaux (augmentation des indices TP 01, BT 50), dans la limite de 2 % de ceux connus lors du démarrage de la présente concession.
- évolution des frais financiers, dans la limite de 2 % du montant du coût des intérêts financiers estimé lors du démarrage de la présente concession.
- évolution de la fiscalité, à la hausse ou à la baisse, dans la limite de 0,20 % de la fiscalité en vigueur à la date du démarrage de la présente concession.
- évolution du montant des subventions attendues, à la hausse ou à la baisse, dans la limite de 5 % du montant estimé lors du démarrage de la présente concession.
- évolution des estimations d'indemnités d'éviction commerciale lors du démarrage des phases opérationnelles correspondantes, à la hausse ou à la baisse, dans la limite de de 5 % du montant estimé lors du démarrage de la présente concession.
- modification des délais prévisibles, non imputable au concessionnaire, dans la limite de 6 mois.
- évolution des estimations des travaux liée aux aléas techniques connus lors du démarrage des phases correspondantes, dans la limite de 4 % du montant initialement estimé au démarrage de la présente concession.
- Commercialisation d'un bien meuble ou immeuble en deçà de son estimation concessive, à la demande du concédant.
- Toute modification de la nature des missions, tâches ou travaux tels que prévus aux dispositions de l'article 6 du présent traité.
- Evolution à la hausse de la tarification des droits d'enregistrement immobiliers, des honoraires notariés, des taxes de contribution immobilière, foncières sur les propriétés bâties ou non bâties, d'habitation sur les logements vacants.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession, ledit traité expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

Le présent traité ne pourra pas être renouvelé par tacite reconduction.

Article 22 : Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance

En cas de carence ou de faute caractérisée de l'aménageur, le traité de concession pourra être résilié, après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse pendant un délai de deux mois à compter de sa réception.

22.1. Les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire

En cas de résiliation de la concession à la demande du concédant, les éventuels terrains cédés par la commune, en application de l'article 10, lui feront retour.

Dans ce cas, le concessionnaire aura droit en contrepartie à une indemnité au titre de la perte subie et de son gain manqué qui sera fixée par le juge administratif.

22.2. Résiliation à la demande de l'aménageur

En cas de résiliation intervenant à la demande de l'aménageur, les immeubles propriétés de l'aménageur et libres à la vente qui lui auront été cédés par la commune en vertu de l'article 10 feront retour à cette dernière à un prix correspondant au prix de revient déterminé, à défaut d'accord entre les parties, à dire d'expert, le cas échéant désigné judiciairement à la requête de la partie la plus diligente, sans préjudice pour les parties de saisir le juge administratif pour obtenir l'indemnisation de leurs éventuels préjudices.

Article 23 : Les conditions dans lesquelles le concédant peut consentir des avances justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération

SANS OBJET

Article 24 : Rémunération de l'aménageur

La rémunération du concessionnaire est assurée substantiellement par les résultats de l'opération.

Cette rémunération soumet donc les risques et périls de l'opération au concessionnaire qui ne pourra prétendre à aucune garantie de recette de la part du concédant. Ainsi, dans le cas où les résultats de l'opération objet des présentes sont déficitaires, il en garde la charge.

En revanche, dans le cas où les résultats de l'opération objet des présentes sont excédentaires, il en conserve le bénéfice.

Article 25 : Participation de la collectivité concédante au financement de l'opération

Le montant maximal de la participation de la collectivité concédante au financement de l'opération est arrêté à 0 euros.

Article 26 : Retard dans le démarrage des travaux

L'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements publics a valeur contractuelle. Il est actualisé chaque année dans le cadre du compte rendu financier.

Il est convenu que l'opération d'aménagement peut être organisée en plusieurs tranches opérationnelles de travaux qui devront alors être décrites dans l'échéancier prévisionnel actualisé.

L'échéancier de réalisation peut être modifié dans le cadre du dossier de réalisation avec l'accord des deux parties, lesquelles s'entendent sur le fait que les travaux ne pourront débuter qu'à compter de l'obtention de toutes les autorisations ou décisions administratives nécessaires, devenues définitives (c'est-à-dire purgée de tout recours des tiers et n'ayant pas fait l'objet d'un retrait de l'autorité administrative compétente) et après acquisition des terrains pour la tranche de travaux considérée.

A défaut d'accord, le dernier échéancier arrêté reste en vigueur.

En cas de retard dans le démarrage des travaux, particulièrement si les travaux n'ont pas reçu un commencement d'exécution dans un délai de douze mois à compter de la date prévisionnelle du dernier échéancier en vigueur, ou bien si les travaux d'équipements ne sont pas achevés deux ans après l'expiration du délai d'exécution de fixé au dernier échéancier en vigueur, le concédant pourra mettre le concessionnaire en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à entreprendre les travaux dans un délai qui ne pourra être inférieur à un mois.

Faute d'engagement des travaux par le concessionnaire au terme dudit délai, le concédant pourra faire exécuter, aux frais du concessionnaire, tous les travaux prévus à l'article 13 (équipements publics) liés aux constructions déjà réalisées ou en cours de réalisation.

Article 27 : Pénalités applicables en cas de défaillance de l'aménageur ou de mauvaise exécution du traité de concession

En cas de retard dans le démarrage des travaux, particulièrement si les travaux n'ont pas reçu un commencement d'exécution dans un délai de douze mois à compter de la date prévisionnelle du dernier échéancier en vigueur applicable à la tranche considérée, ou bien si les travaux d'équipements ne sont pas achevés deux ans après l'expiration du délai d'exécution fixé au dernier échéancier en vigueur, le concédant pourra appliquer des pénalités au concessionnaire, sans mise en demeure préalable, d'un montant de 1/3 000^e du montant des travaux / de la tranche considérée, par jour de retard.

Aucune pénalité ne pourra être appliquée sans que le concessionnaire ait été à même de présenter ses observations étant précisé que si le retard est imputable à des éléments extérieurs au concessionnaire et sous réserve que ce dernier justifie d'avoir accompli toutes diligences pour éviter ou limiter ce retard, aucune pénalité ne sera due.

En cas de faute commise par le concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Le concessionnaire supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Article 28 : Intéressement du concédant au résultat

En cas de bénéfice après impôts sur les sociétés, au-delà de 6% du chiffre d'affaires HT, ce « sur-résultat » sera partagé entre l'aménageur et le concédant à raison de 70%-30%.

Article 29 : Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent traité de concession pour la conception et la réalisation des équipements publics lui revenant deviennent la propriété du concédant lors de la remise desdits équipements qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'aménageur s'engage à ne pas communiquer, sauf à la demande expresse et justifiée du concédant, à des tiers autres que les représentants de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission et qui sont clairement identifiés comme étant confidentiels.

Article 30 : Règlement des litiges

Sous réserve des dispositions spécifiques du présent traité prévoyant le recours à une personne qualifiée, tout litige survenant entre les parties pour l'exécution, l'application ou l'interprétation du présent traité de concession qui ne pourrait trouver de solution amiable dans les 3 (trois) mois sera porté devant la juridiction dont ressort la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (tribunal administratif de Toulon).

Article 31 : Annexes

Il est précisé que les annexes jointes au présent traité ont valeur contractuelle et forment un tout indivisible avec l'ensemble des dispositions du présent traité de concession.

Annexe n° 1 : Dossier de création de ZAC

Annexe n° 2 : Délibération du conseil communautaire en date du 17 mars 2022 portant approbation du choix du concessionnaire et autorisation de signature donner au Président pour le traité de concession

Annexe n°3 : Offre initiale et courriers du 7 et du 15 février 2022 issus de la négociation

Annexe n°4 : Bilan prévisionnel

Annexe n°5 : Calendrier prévisionnel

Fait à

Le

Sur pages, et 5 annexes

AR Prefecture

083-248300410-20220317-22_03_17_12-DE
Reçu le 17/03/2022
Publié le 05/04/2022

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau - ZAC des Anduès // Projet de traité
de concession

Communauté de Communes
Vallée du Gapeau

Le concessionnaire