



Société Publique Locale  
**SPL G2D39**  
 Grand Dole Développement 39

**Marché de partenariat de performance énergétique pour la rénovation patrimoniale et énergétique de cinq groupes scolaires**

**AVENANT N° 2**

**ENTRE :**

**La Ville de Dole**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Baptiste GAGNOUX, régulièrement habilité par une délibération du Conseil municipal du 18 septembre 2023.

Ci-après désignée la « **Ville** »,

**D'une part,**

**ET**

**La Société Publique Locale Grand Dole Développement 39**, dont le siège est place de l'Europe, 39100 Dole, représentée par Monsieur Jean-Pascal FICHERE, régulièrement habilité à cet effet par une délibération du Conseil d'administration en date du 19 septembre 2023.

Ci-après désignée le « **Titulaire** » ou la « **SPL G2D39** »

**D'autre part,**

La Ville et la SPL G2D39 sont ci-après désignées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

**Préambule**

Par délibération n°21.27.09.89 du 27 septembre 2021, la Ville de Dole a décidé d'approuver la conclusion, avec la Société Publique Locale Grand Dole Développement 39, d'un marché de partenariat de performance énergétique ayant pour objet la rénovation patrimoniale et énergétique de cinq groupes scolaires de la Ville de Dole (ci-après le « **Contrat** ») :

- L'école Saint-Exupéry et la crèche Les Petits Loups,
- L'école de la Bedugue,
- L'école du Poiset,
- L'école Beauregard,
- L'école Rochebelle.

Pour l'exécution du Contrat, la SPL G2D39 a lancé une procédure de publicité et de mise en concurrence pour la passation d'un marché global de performance énergétique décomposé en cinq lots.

A la suite de l'attribution de quatre de ces cinq lots, les Parties ont connu le détail des prestations techniques de conception, de réalisation et d'exploitation des travaux de rénovation patrimoniale et énergétiques de quatre des cinq groupes scolaires, ainsi que le coût définitif des travaux sur ces quatre groupes scolaires.

Les Parties se sont donc rapprochées pour tenir compte de ces éléments et pour que le Contrat entre en vigueur conformément à l'article 4 (*Entrée en vigueur – Durée*) du Contrat, pour quatre des cinq groupes scolaires. Les Parties ont donc conclu un avenant n°1 le 23 décembre 2022.

À la suite de l'intégration de centrales photovoltaïques pour les groupes scolaires de St Exupéry et Bedugue, de la décision de retirer l'école du Poiset du projet et de la réalisation de la consultation bancaire par la SPL, les Parties se sont de nouveau rapprochées pour adapter le Contrat.

En conséquence, les Parties ont décidé de conclure le présent avenant (ci-après l'« **Avenant** ») au Contrat.

## **CECI ETANT EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1. Définitions**

Les termes et expressions commençant par une majuscule, employés dans l'Avenant, ont la signification qui leur est donnée par la définition figurant dans l'Avenant.

Lorsqu'un terme ou une expression commençant par une majuscule, employé dans l'Avenant, n'est pas défini par l'Avenant, sa signification est celle de l'article 1.1 du Contrat.

### **Article 2. Objet de l'Avenant**

L'Avenant a pour objet de :

- modifier le Programme Général de l'Opération pour l'intégration de centrales photovoltaïques sur les groupes scolaires Saint-Exupéry et Bedugue ;
- intégrer un principe d'ajustement des loyers selon le taux d'intérêt en vigueur ;
- intégrer une clause de revoyure visant à réviser à une date ultérieure les conditions financières du contrat ;
- retirer du projet le groupe scolaire du Poiset.

### **Article 3. Modification du Programme Général de l'Opération**

Pour tenir compte de l'intégration de centrales photovoltaïques en autoconsommation avec revente du surplus sur les groupes scolaires de St Exupéry et Bedugue, l'Annexe n°1 (*Programme Général de l'Opération et ses sous-annexes*) au Contrat est complétée par une nouvelle sous-annexe 1.9 (*Programme photovoltaïque sur les groupes scolaires Saint-Exupéry et Bedugue*), en Annexe 1 au présent Avenant.

Par ailleurs, toute référence, tout renvoi, tous droits et obligations relatifs à l'Ecole du Poiset sont supprimés de l'annexe n°1 *Programme Général de l'Opération et ses sous-annexes* du Contrat et réputés non écrits.

### **Article 4. Intégration d'un principe de loyers ajustés en fonction des taux d'intérêts**

Les deux premiers alinéas de l'article 26 (*Modalités d'évolution des loyers*) du Contrat sont modifiés comme suit :

*« Le loyer financier L1 relatif à chaque Groupe Scolaire est arrêté définitivement à la Date Effective d'Acceptation du Groupe Scolaire concerné en fonction du Montant à Financer définitif qui tient compte de la révision des coûts d'investissement et du montant des frais financiers en période de construction.*

*Une fois figé, le loyer L1 est déterminé pour toute la durée du remboursement. Seule la part du loyer L1 correspondant aux intérêts des emprunts souscrits (soit L1i) par le titulaire pour le financement de l'opération sera modulée trimestriellement selon les caractéristiques des prêts souscrits par le titulaire. »*

Les autres stipulations de l'article 26 ne sont pas modifiées.

### **Article 5. Clause de revoyure**

Après le titre du Chapitre IV (*Régime financier et fiscal*) et avant le titre de l'Article 22 (*Dépenses d'investissement et Montant à Financer Brut*), il est inséré la stipulation ainsi rédigée :

*« Sans préjudice de la faculté de modifier les stipulations du Contrat par voie d'avenant, les Parties se rencontrent avant la Date Effective d'Acceptation du dernier groupe scolaire, soit au plus tard le 31 août 2024, en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant leur situation contractuelle aux évolutions financières rencontrées à la suite de l'intégration de centrales photovoltaïques pour les groupes scolaires de St Exupéry et Bedugue et du coût définitif des travaux. »*

## Article 6. Exclusion du groupe scolaire du Poiset

### Article 6.1. Modification du Contrat

**6.1.1.** Le titre du Contrat est modifié comme suit :

*« Marché de partenariat de performance énergétique pour la rénovation patrimoniale et énergétique de quatre groupes scolaires »*

**6.1.2.** L'alinéa 5 du préambule du Contrat est modifié comme suit :

*« Par délibération n°21.03.05.39 du 3 mai 2021, la Ville a décidé d'approuver le principe du recours à un marché de partenariat de performance énergétique pour la réalisation de l'opération de rénovation énergétique et de conservation patrimoniale de 5 groupes scolaires, à savoir l'école Saint-Exupéry et la crèche Les Petits Loups, l'école de la Bedugue, l'école du Poiset, l'école Beauregard et l'école Rochebelle. Plus tard, et dans le cadre de l'avenant n°2 au Contrat, l'école du Poiset a été retirée du marché de partenariat (le « Projet »). »*

**6.1.3.** A l'alinéa 23 de l'article 1.1 (Définitions) du Contrat, les termes « l'école du Poiset, » sont supprimés de la définition des « Groupe(s) Scolaire(s) ».

**6.1.4.** A l'article 3.1 ( Désignation et destination des Sites) du Contrat, le tableau est remplacé par le tableau suivant :

Nom du Groupe Scolaire	Identification cadastrale
L'école Saint-Exupéry et crèche Les Petits Loups	198 CV 191
L'école de la Bedugue	198 CN 532/155/153
L'école Beauregard	198 BS 318
L'école Rochebelle	198 AS 498 / 248

**6.1.5.** L'alinéa 2 de l'article 3.4 (Servitudes) du Contrat est modifié et rédigé comme suit :

*« Le titulaire déclare avoir pris connaissance du projet de pose de panneaux photovoltaïques et d'ombrières sur les Groupes Scolaires Beauregard et Rochebelle réalisée par la société Réservoir Sun à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt publié par la Ville. »*

**6.1.6.** L'article 4 (Entrée en vigueur – Durée) du Contrat est modifié et rédigé comme suit :

*« Le Contrat entre en vigueur le 23 décembre 2022.*

*Le Contrat prend fin vingt (20) ans après la Date Contractuelle d'Acceptation du dernier Groupe Scolaire. »*

**6.1.7.** L'alinéa 6 de l'article 13.1 (Conditions générales d'exécution des travaux) du Contrat est modifié et rédigé comme suit :

*« Le Titulaire a connaissance que tout ou partie des travaux pourront être effectués en site occupé pour tous les Groupes Scolaires, à l'exception du Groupe Scolaire St Exupéry. »*

**6.1.8.** A l'article 14 (Calendrier de réalisation des Groupes Scolaires) du Contrat, le tableau est remplacé par le tableau suivant :

Nom du Groupe Scolaire	Date de Prise de Possession des Sites	Date Contractuelle d'Acceptation
École Saint-Exupéry et crèche Les Petits Loups	1 <sup>er</sup> juillet 2023	31 août 2024
École de la Bedugue	1 <sup>er</sup> juillet 2023	31 août 2024
École Beauregard	1 <sup>er</sup> juillet 2023	1 <sup>er</sup> mars 2024
École Rochebelle	1 <sup>er</sup> juillet 2023	31 août 2024

**6.1.9.** L'article 22 (*Dépenses d'investissement et Montant à Financer Brut*) du Contrat est modifié et rédigé comme suit :

« Le Titulaire supporte l'ensemble des coûts et risques liés à l'exercice des missions qui lui sont confiées dans les conditions prévues au Contrat. Il assume notamment l'ensemble des Dépenses d'Investissement comprenant notamment :

- le coût d'études et de conception (honoraires) ;
- les coûts des travaux de rénovation patrimoniale et énergétique globale ;
- les frais de maîtrise d'ouvrage ;
- le coût du raccordement au réseau de chauffage urbain pour les Groupes Scolaires concernés ;
- le coût des équipements ;
- le provisionnement des aléas à la charge du Titulaire ;
- les assurances et garanties liées à la réalisation des travaux de rénovation énergétique globale.

Elles sont réputées comprendre tous les travaux, études et sujétions requis pour les besoins de la réalisation des études et travaux de rénovation des Groupes Scolaires conformément aux stipulations du Contrat.

A la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, les Dépenses d'Investissement sur lesquelles s'engage le Titulaire sont d'un montant de 16 720 000€HT hors subventions.

Ces dépenses se décomposent comme suit :

<b>Nom du Groupe Scolaire</b>	<b>Dépenses d'Investissement</b>
École Saint-Exupéry et crèche Les Petits Loups	4 620 000€HT
École de la Bedugue	5 800 000€HT
École Beauregard	2 650 000€HT
École Rochebelle	3 650 000€HT

Ces coûts seront majorés, pour l'école Saint-Exupéry et l'école de la Bedugue, du coût de revient réel des centrales photovoltaïques installées dans la limite de l'enveloppe estimative figurant à l'annexe 1.9.

Pour les calculs de révisions, les Dépenses d'Investissement sont scindées en trois composantes :

- Les Dépenses d'Investissement propres (1), versées par le Titulaire du marché public, pour un montant de 14 720 000€HT,
- Les Dépenses d'Investissement du titulaire du MPPE (2), correspondant à des prestations réalisées directement par le Titulaire, pour un montant de 1 400 000€HT,
- Les aléas et provisions du compte pour modification, pour un montant non révisable de 600 000€HT.

A compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, les Dépenses d'Investissement sont révisées chaque mois par application des formules suivantes :

$Dépenses\ d'Investissement\ (1) = Dépenses\ d'Investissement\ (1)\ 0\ [0,15 + 0,1\ SYN / SYN0 + 0,75\ BT01 / BT010]$

Où :

- BT01 : indice des coûts de construction tous corps d'état
- SYN : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles
- BT01 0 : dernier indice des coûts de construction tous corps d'état connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat
- SYN 0 : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat

$Dépenses\ d'Investissement\ (2) = Dépenses\ d'Investissement\ (2)\ 0\ [0,15 + 0,85\ SYN / SYN0]$

Où :

- SYN : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles
- SYN 0 : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat

En cas de disparition d'un indice, les Parties se rapprochent pour choisir ensemble un indice de substitution. Il sera notamment tenu compte des préconisations données par les organismes diffusant l'indice disparu concernant l'indice de substitution et le coefficient de raccordement.

Le Montant à Financer Brut comprend, outre les Dépenses d'Investissement :

- (i) les coûts de préfinancement ;
- (iii) les commissions bancaires ; »

**6.1.10.** L'article 25 (Montant des loyers) du Contrat, le tableau des loyers est modifié et rédigé comme suit :

«

Poste	Loyer	Saint-Exupéry	Bedugue	Beauregard	Rochebelle	Loyer moyen annuel (€ HT)
Conception, réalisation, intérêts intercalaires	Loyers L1c	135 520	169 027	77 229	105 951	<b>487 727</b>
Frais financiers, intérêts	Loyers L1i	72 649	90 610	41 400	56 797	<b>261 457</b>
Gros Entretien et Renouvellement (GER)	Loyers L2	18 036	24 925	23 024	29 227	<b>95 212</b>
Exploitation - Maintenance courante	Loyers L3	4 841	6 690	6 180	7 845	<b>25 556</b>
Coût de gestion du contrat (rémunération SPL)	Loyers L4a	12 446	15 523	7 093	9 730	<b>44 792</b>
Sensibilisation (MPGP)	Loyers L4b	784	978	447	613	<b>2 821</b>
<b>TOTAL</b>		<b>244 276</b>	<b>307 753</b>	<b>155 372</b>	<b>210 164</b>	<b>917 565</b>

Les loyers seront modifiés par avenant avant la date effective d'acceptation du dernier groupe scolaire.

Les montants prévisionnels qui figurent dans le tableau ci-dessus sont exprimés :

- En € HT,
- Pour une année d'exploitation complète, le loyer étant ramené au prorata temporis pour les premières et dernières années,
- En valeur mars 2023.

La composition détaillée des loyers figure à l'Annexe 15.

Les loyers sont versés selon une périodicité trimestrielle conformément à l'Article 29 (Modalités de facturation et de paiement des loyers). »

**6.1.11.** A l'article 37.9.2 (Causes d'Ajustement) du Contrat, la ligne « - L'école du Poiset : 10 000 € HT » est supprimée.

#### **Article 6.2. Suppression et modification d'Annexes au Contrat**

Les Annexes n°3.3, 4.3, 5.3, 6.3, 7.3 et 9 au Contrat sont supprimées.

De manière générale, toute référence, tout renvoi, tous droits et obligations relatifs à l'Ecole du Poiset sont supprimés du Contrat et de ses annexes et réputés non écrits.

#### **Article 7. Maintien des autres stipulations du Contrat**

Toutes les stipulations du Contrat non modifiées par l'Avenant restent valables et demeurent inchangées.

#### **Article 8. Entrée en vigueur**

L'Avenant entre en vigueur à la date de sa signature par les deux Parties.

## Article 9. Annexes

Sont annexées à l'Avenant et ont valeur contractuelle les documents suivants :

Annexe n°1 – Nouvelle sous-annexe 1.9 au Programme Général de l'Opération pour l'intégration du programme photovoltaïque sur les groupes scolaires de Saint-Exupéry et de la Bedugue.  
Annexe n°2 – Contrat dans sa rédaction résultant de l'Avenant n°1 et 2

\*\*\*

Fait à Dole, le 23/09/23...

**Pour la SPL Grand Dole Développement 39,**  
Le Président-Directeur Général  
Jean-Pascal FICHÈRE

**Pour la Ville de Dole,**  
Le Maire,  
Jean-Baptiste GAGNOUX



**Annexe 1 à l'Avenant**  
**Nouvelle Sous-Annexe n°1.9. au Contrat – Programme Général de l'Opération**  
**Intégration de centrales photovoltaïques sur les groupes scolaires de Saint-Exupéry et de la**  
**Bedugue**

**1. Préambule**

La présente annexe présente les travaux complémentaires à réaliser par le titulaire dans le cadre du marché de partenariat, dans le but d'optimiser et de sécuriser les charges liées aux consommations d'électricité sur les groupes scolaires de Saint-Exupéry et de la Bedugue par l'installation de centrales photovoltaïques en autoconsommation avec revente du surplus.

En effet, au vu du résultat de la consultation des entreprises et des choix architecturaux retenus sur ces deux groupes scolaires avec des toitures terrasses, il est apparu pertinent de mener des études de faisabilité afin de déterminer le potentiel d'implantation de panneaux photovoltaïques.

Ces études de faisabilité ont mis en avant la possibilité de déployer :

- Pour Saint-Exupéry, une puissance potentielle d'environ 115 kWc, soit une production annuelle d'environ 106 MWh. D'après les hypothèses de consommations futures fournies par le groupement lauréat, le taux d'autoconsommation pourrait être d'environ 17%, l'énergie supplémentaire étant revendue par la Ville de Dole à EDF Obligation d'Achat. Les émissions de CO2 évitées annuellement seraient d'environ 49 Tonnes.
- Pour la Bedugue, une puissance potentielle d'environ 116 kWc, soit une production annuelle d'environ 105 MWh. D'après les hypothèses de consommations futures fournies par le groupement lauréat, le taux d'autoconsommation pourrait être d'environ 29%, l'énergie supplémentaire étant revendue par la Ville de Dole à EDF Obligation d'Achat. Les émissions de CO2 évitées annuellement seraient également d'environ 49 Tonnes.

Les deux études ont également montré l'intérêt économique pour la collectivité d'installations fonctionnant en autoconsommation avec revente du surplus, les recettes liées à l'effacement des consommations d'électricité et la revente d'énergie auprès d'EDF Obligation d'Achat par la Collectivité étant plus importantes que le loyer supplémentaire généré par cet investissement mis à charge de la SPL dans le cadre du marché de partenariat.

**2. Caractéristiques générales des installations photovoltaïques attendues**

Le titulaire doit l'installation de centrales photovoltaïques en autoconsommation avec revente du surplus sur les groupes scolaires de Saint-Exupéry et de la Bedugue. Celles-ci présenteront les caractéristiques suivantes :

- Puissance du générateur d'au moins 100 kWc (kilowatt-crête) pour chaque groupe scolaire, afin de conserver un tarif de vente du surplus intéressant ;
- Panneaux fixés sur un système de fixation à lest léger, disposant à minima d'une accréditation de type ETN ou d'un avis technique ; l'objectif étant de faciliter l'entretien ultérieur de la toiture-terrasse et si besoin d'opérer plus facilement les éventuelles reprises d'étanchéité. A ce titre, le titulaire veillera à la compatibilité de l'équipement proposé avec le complexe de toiture prévu ;
- Onduleurs présentant une garantie étendue à 20 ans, de puissances dimensionnées suivant les règles de l'art (supérieure ou égale à 80% de la puissance du champ photovoltaïque) ; à ce stade il est envisagé d'implanter les onduleurs en toiture ;
- Le câblage de l'installation devra cheminer autant que possible à l'extérieur du bâtiment, pour éviter les problématiques de risque incendie ;
- Calendrier de réalisation : installation à réaliser entre le 1<sup>er</sup> septembre et avant le 31 décembre 2024, soit après la livraison de ces groupes scolaires.

A cette fin, le titulaire désignera une maîtrise d'œuvre puis des entreprises pour l'installation de l'équipement, charge à lui de coordonner cette intervention avec celle des autres entreprises.

Conformément à l'article 9.2 du Contrat, le titulaire est tenu de souscrire les polices d'assurance nécessaires pour ce type d'équipements.

L'enveloppe estimative pour chacune de ces centrales est de 180 000€HT, y compris maîtrise d'œuvre dédiée, installation et coût de raccordement.

**Annexe 2 à l'Avenant  
Contrat consolidé dans sa rédaction résultant de l'Avenant 2**

[.]



Société Publique Locale

**SPL G2D39**

Grand Dole Développement 39

## **Marché de partenariat de performance énergétique pour la rénovation patrimoniale et énergétique de quatre groupes scolaires**

### [Le contrat](#)

*(Version consolidée, tenant compte de l'avenant n°1 et n°2)*

**ENTRE :**

**La Ville de Dole**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Baptiste GAGNOUX, régulièrement habilité par une délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2021.

Ci-après désignée « la Ville »,

**D'UNE PART**

**ET**

**La Société Publique Locale Grand Dole Développement 39**, dont le siège place de l'Europe, 39100 Dole, représentée par Monsieur Jean-Pascal FICHERE, régulièrement habilitée à cet effet par une délibération du Conseil d'administration en date du 12 octobre 2021.

Ci-après désignée « le Titulaire » ou « la SPL G2D39 »

**D'AUTRE PART**

La Ville et la SPL G2D39 sont ci-après désignées ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<i>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</i>	<b>6</b>
Article 1 - Définitions et interprétation du Contrat	6
Article 2 - Objet du Contrat	9
Article 3 - Mise à disposition des Sites	10
Article 4 - Entrée en vigueur - Durée	11
Article 5 - Recours contre le Contrat, les conventions multipartites, les actes d'acceptation et leurs actes détachables	12
Article 6 - Autorisations Administratives	13
Article 7 - Cession du Contrat	15
Article 8 - Garanties	16
Article 9 - Responsabilités et assurances	17
Article 10 - Propriété, redevance et constitution de droits réels	21
<i>CHAPITRE II – CONCEPTION ET REALISATION DES TRAVAUX</i>	<b>22</b>
Article 11 - Principes généraux	22
Article 12 - Maîtrise d'œuvre	22
Article 13 - Exécution des Travaux	23
Article 14 - Calendrier de réalisation des Groupes Scolaires	25
Article 15 - Réception et achèvement des Travaux	26
Article 16 - Conformité et acceptation des Travaux	26
Article 17 - Suivi des écarts, modifications et ouvrages complémentaires	30
Article 18 - Occupation des Groupes Scolaires rénovés	34
<i>CHAPITRE III – ENTRETIEN ET MAINTENANCE</i>	<b>37</b>
Article 19 - Exploitation, maintenance et gros entretien renouvellement	37
Article 20 - Évolutions et veilles technologiques	39
Article 21 - Respect des exigences du service public. – Ordre public. – Police. – Environnement	40
<i>CHAPITRE IV - REGIME FINANCIER ET FISCAL</i>	<b>41</b>
Article 22 - Dépenses d'investissement et Montant à Financer Brut	41
Article 23 - Financement des investissements	42
Article 24 - Rémunération du Titulaire	45
Article 25 - Montant des loyers	46
Article 26 - Modalités d'évolution des loyers	47
Article 27 - Mécanismes financiers applicables en cas de retard dans la mise à disposition d'un Groupe Scolaire	48
Article 28 - Parangonnage des prestations de maintenance courante faisant l'objet du loyer L3	49
Article 29 - Modalités de facturation et de paiement des loyers	49
Article 30 - Gains de refinancement	50

Article 31 - Recettes annexes	51
Article 32 - Fiscalité	51
Article 33 - Compte GER	52
<i>CHAPITRE VI – CONTROLE – SANCTION – FIN DE CONTRAT</i>	54
Article 34 - Contrôle qualitatif	54
Article 35 - Contrôle comptable et financier	54
Article 36 - Contrôle de la Ville	55
Article 37 - Pénalités	56
Article 38 - Mise en régie provisoire	64
Article 39 - Résiliation pour motif d'intérêt général et Force Majeure	64
Article 40 - Déchéance	66
Article 41 - Fin de Contrat	68
<i>CHAPITRE VII – CLAUSES DIVERSES</i>	69
Article 42 - Engagement envers les petites et moyennes entreprises et artisans et conditions d'intervention des prestataires	69
Article 43 - Sous-traitants	70
Article 44 - Propriété intellectuelle	70
Article 45 - Notifications	71
Article 46 - Non renonciation	72
Article 47 - Divisibilité	72
Article 48 - Règlement des différends	72
Article 49 - Annexes	72

## **PREAMBULE**

En 2016, la Ville a été retenue dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par la Caisse des Dépôts et Consignations, en partenariat avec l'ADEME, concernant la rénovation énergétique du patrimoine bâti des collectivités territoriales.

28 sites ont ainsi été identifiés sur le territoire de la Ville, dont la majorité concerne des bâtiments scolaires.

Dans la continuité des regroupements et réhabilitation des écoles Jeanne d'Arc / Pointelin d'une part, Wilson / Rockefeller / Commards d'autre part, la Ville souhaite poursuivre la rénovation de son parc scolaire, avec un objectif de réduire de 40 à 60 % la consommation d'énergie des bâtiments ainsi rénovés.

Ce projet global de rénovation énergétique des bâtiments publics s'inscrit dans le cadre du plan de relance économique et écologique de la France (France Relance) et des Contrats Territoriaux de Relance et de Transition Écologique (CRTE) qui sont en cours d'élaboration entre l'État et les collectivités territoriales.

Par délibération n°21.03.05.39 du 3 mai 2021, la Ville a décidé d'approuver le principe du recours à un marché de partenariat de performance énergétique pour la réalisation de l'opération de rénovation énergétique et de conservation patrimoniale de 5 groupes scolaires, à savoir l'école Saint-Exupéry et la crèche Les Petits Loups, l'école de la Bedugue, l'école du Poiset, l'école Beauregard et l'école Rochebelle. Plus tard, et dans le cadre de l'avenant n°2 au Contrat, l'école du Poiset a été retirée du marché de partenariat (le « Projet »). La Ville s'est donc rapprochée de la SPL G2D39 dont elle est actionnaire, afin de conclure avec elle le présent marché de partenariat de performance énergétique, sur le fondement de l'article L. 2511-1 du code de la commande publique (le « Contrat »).

**Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.**

# Chapitre I - Dispositions générales

## **Article 1 - Définitions et interprétation du Contrat**

### **1.1. Définitions**

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions commençant par une majuscule employée dans le Contrat auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

**Annexe** : désigne une Annexe au Contrat

**Article** : désigne un article du Contrat ;

**Autorisations Administratives** : désignent les autorisations, permis, déclarations, licences, permissions, visas ou tous actes de nature équivalente nécessaires à la réalisation du Contrat ;

**Calendrier** : désigne le calendrier de réalisation des opérations prévues au Contrat, et présentant les délais globaux sur lesquels le Titulaire s'engage. Ce calendrier figure en Annexe 3 ;

**Cause Légitime** : désigne l'un des évènements définis à l'Article 9.3 (*Causes exonératoires de responsabilité*) ;

**Compte pour Modifications** : a le sens qui lui est donné à l'Article 17.2.6 ;

**Contrat** : désigne le présent marché de partenariat, y compris ses Annexes, éventuellement modifié par avenant. Le marché de partenariat et ses Annexes forment un ensemble contractuel unique ;

**Coût de financement** : a le sens qui lui est donné à l'Article 23 (*Financement des investissements*) ;

**Coût d'exploitation-maintenance** : a le sens qui lui est donné à l'Article 24 (*Rémunération du Titulaire*) ;

**Créance irrévocable** : désigne la part Loyer L1 faisant l'objet d'une cession de créance acceptée par la Ville, dans les conditions fixées à l'Article 23.4 (*Cession de créance*) ;

**Date Contractuelle d'Acceptation** : désigne, pour chaque Groupe Scolaire, la date à laquelle il est prévu, conformément au Calendrier visé à l'Article 14 (*Calendrier de réalisation des Groupes Scolaires*) et figurant à l'Annexe 2, que la Ville accepte que lui soit remis le Groupe Scolaire considéré conformément à l'Article 16.2 (*Décision d'acceptation*) ;

**Date Contractuelle de Mise à Disposition**: désigne, pour chaque Groupe Scolaire, la date à laquelle le Titulaire s'engage à achever la conception et la construction du Groupe Scolaire et à inviter la Ville aux opérations de contrôle nécessaires pour arrêter une décision sur l'acceptation du Groupe Scolaire, conformément à l'Article 16.1 (*Vérifications préliminaires*) ;

**Date d'Entrée en Vigueur du Contrat** : désigne la date à laquelle le Contrat entre en vigueur, telle que définie à l'Article 4 (*Entrée en vigueur – Durée*) ;

**Date de Prise de Possession des Sites** : désigne, pour chaque Site, la date à laquelle la Ville permet au Titulaire de prendre possession du Site ;

**Date Effective de Mise à Disposition**: désigne, pour chaque Groupe Scolaire, la date à laquelle la Ville est effectivement invitée aux opérations de contrôle nécessaires pour arrêter une décision sur l'acceptation du Groupe Scolaire, conformément à l'Article 16.1 (*Vérifications préliminaires*) ;

**Date Effective d'Acceptation** : désigne, pour chaque Groupe Scolaire, la date à laquelle la Ville prononce l'acceptation d'un Groupe Scolaire, conformément à l'Article 16.2 (*Décision d'acceptation*) ;

**Dépenses d'Investissement** : désigne les dépenses définies à l'Article 22 (*Dépenses d'investissement et Montant à financer*) du Contrat ;

**Événements-clés** : désigne les événements essentiels du processus de rénovation des Groupes Scolaires tels qu'identifiés dans le Calendrier ;

**Fiche Modificative** : désigne le document défini à l'Article 17.2.2 (*Fiches modificatives*) ;

**Force Majeure** : désigne l'évènement défini à l'Article 9.3 (*Causes exonératoires de responsabilité*) ;

**GER** : a le sens qui lui est donné à l'Article 19.4 (*Compte de GER*) ;

**Groupe(s) Scolaire(s)** : désigne, selon le cas, un seul ou tous les groupes scolaires suivants : l'école Saint-Exupéry et la crèche Les Petits Loups, l'école de la Bedugue, l'école Beauregard et l'école Rochebelle ;

**Instrument de couverture** : instruments financiers mis en place par le Titulaire afin de couvrir, notamment, les risques de taux relatifs aux Instruments de dette et/ou tout autre risque financier que (i) le Titulaire jugera utile de couvrir, (ii) les pourvoyeurs d'Instruments de dette lui imposeront de couvrir au titre de la politique de couverture éventuelle qui lui sera imposée par les conventions de financements desdits Instruments de dette ;

**Instruments de dette** : désigne les financements bancaires ou obligataires mis en place par le Titulaire en vue de l'exécution de ses obligations au titre du Marché, à l'exclusion des Instruments de couverture ;

**Jour** : désigne un jour calendaire ;

**Jour Ouvré** : désigne un Jour, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié ;

**Loyer financier (L1)** : a le sens qui lui est donné à l'Article 24.1 (*Principes généraux*) ;

**Loyer Gros Entretien renouvellement (L2)** : a le sens qui lui est donné à l'Article 24.1 (*Principes généraux*) ;

**Loyer Maintenance courante (L3)** : a le sens qui lui est donné à l'Article 24.1 (*Principes généraux*) ;

**Loyer Administration, assurance, impôts et gestion du Contrat (L4)** : a le sens qui lui est donné à l'Article 24.1 (*Principes généraux*) ;

**Montant à Financer Brut** : désigne le montant défini à l'Article 22 (*Dépenses d'investissement et Montant à financer Brut*) ;

**Montant à Financer Net** : a le sens qui lui est donné à l'Article 23.3 (*Principes généraux du financement apporté par le Titulaire*) ;

**Objectifs de Performance** : désignent les objectifs de performance et de disponibilité imposés au Titulaire, visés en Annexe 1 ;

**Partie ou Parties** : ont le sens qui leur sont donnés dans les comparutions du Contrat ;

**Parties Financières** : désigne les banques et établissements financiers ;

**Pénalités de performance** : désigne la sanction financière appliquée au Titulaire en cas de manquement à ses obligations, notamment aux Objectifs de Performance, dans les conditions prévues à l'Article 37 (*Pénalités*) ;

**Pénalités de retard** : désigne la sanction appliquée au titulaire en cas de retard dans une Date Contractuelle d'Acceptation, dans les conditions prévues à l'Article 37 (*Pénalités*) ;

**Prestataires** : désigne toute personne qui est chargée par le Titulaire, directement ou indirectement, sauf en qualité de salarié, de réaliser une partie des prestations dues par celui-ci au titre du Contrat ;

**Prestations de conception et réalisation** : a le sens qui lui est donné à l'Article 11 (*Principes généraux*) ;

**Prestations de maintenance** : a le sens qui lui est donné à l'Article 19.2 (*Programme d'entretien et de maintenance*) ;

**Programme Général de l'Opération** : désigne les travaux figurant à l'Annexe 1 ;

**Projet** : a le sens qui lui est donné dans le préambule du Contrat ;

**Provision pour GER** : a le sens qui lui est donné à l'Article 33 (*Compte GER*) ;

**Règles de l'Art** : désignent l'ensemble des règles méthodologiques et déontologiques auxquelles doit se conformer le Titulaire, en tant que professionnel, dans l'accomplissement des missions qui lui sont confiées ;

**Rémunération du Titulaire** : a le sens qui lui est donné à l'Article 24 (*Rémunération du Titulaire*) ;

**Sites** : désignent les terrains et bâtiments décrits en Annexes 3 et 4.

## **1.2. Interprétation du Contrat**

Les Annexes ont la même valeur contractuelle que les stipulations comprises dans le corps du Contrat.

En cas de contradiction et/ou de divergence et/ou d'incompatibilité entre une (ou des) stipulation(s) contractuelle(s) figurant dans le corps du Contrat et une (ou des) stipulation(s) figurant dans les Annexes, les stipulations figurant dans le corps du Contrat prévalent.

En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre les Annexes ou entre deux sources d'information d'une même Annexe, l'ordre de préséance des Annexes prévaudra dans l'ordre de leur énumération.

## **Article 2 - Objet du Contrat**

La Ville confie au Titulaire, qui l'accepte, une mission globale consistant :

- à financer, concevoir et réaliser les travaux de rénovation patrimoniale et énergétique globale des Groupes Scolaires, conformément au Programme Général de l'Opération ;
- assurer les prestations d'exploitation, d'entretien, de maintenance et de gros entretien renouvellement des ouvrages et équipements composant les Groupes Scolaires, conformément aux conditions et performances décrites à l'Annexe 1.

Le Titulaire garantit à la Ville l'amélioration de la performance énergétique des Groupes Scolaires par rapport à la situation de référence qui désigne l'ensemble des données caractérisant la situation initiale (à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat) des Groupes Scolaires concernés au regard de leur consommation énergétique, par référence à laquelle sont mesurées les performances atteintes par le Titulaire.

Les Objectifs de Performance du Titulaire en matière d'amélioration de la performance énergétique sont décrits en Annexe 1. Ces engagements correspondent à des obligations de résultat pour lesquelles le Titulaire met en œuvre, de sa propre autorité et sous sa seule responsabilité, tous les moyens nécessaires à l'accomplissement de ces missions et l'obtention des résultats.

L'amélioration de la performance énergétique sera obtenue par :

- des actions portant sur la conception et la réalisation des travaux de rénovation énergétique ;
- des actions portant sur l'exploitation-entretien-maintenance renouvellement et le gros entretien renouvellement des équipements et incluant le suivi des performances énergétiques ;
- des actions de sensibilisation des usagers.

La non-atteinte des performances contractuellement garanties fait l'objet des sanctions et d'intéressement dans les conditions prévues à l'Article 37 (*Pénalités*).

Toutes les prestations proposées par le Titulaire à un stade quelconque de l'exécution du Contrat et présentant un niveau de performance supérieur à celui du Programme Général de l'Opération sont réputées acquises par la Ville.

Pour les prestations présentant un niveau de performance inférieur à celui du Programme Général de l'Opération, ce sont celles du Programme Général de l'Opération qui priment sauf acceptation formelle de l'écart par la Ville. De ce fait, toute stipulation prévue par un document produit par le Titulaire et ne répondant pas aux spécifications particulières du Programme Général de l'Opération sera réputée non écrite si elle n'est pas expressément signalée comme telle et validée par la Ville par une Fiche Modificative.

En outre, l'avis ou l'acceptation de la Ville sur une décision concernant l'organisation ainsi que les informations et documents fournis par le Titulaire ne peuvent dégager pour autant la responsabilité du Titulaire.

Le Titulaire apporte toute solution aux défaillances constatées dans les délais fixés au Contrat.

Le Titulaire intervient en site occupé ou libre suivant les Groupes Scolaires et doit, à chaque phase, prendre en compte les besoins des usagers et tenir compte des contraintes et des nécessités liées à la continuité du service public éducatif comme des activités périscolaires et extrascolaires qui y prennent place. Les contraintes d'intervention à respecter sont décrites en Annexe 1.

Les Parties conviennent d'organiser leurs échanges en cours d'exécution du Contrat selon la méthodologie décrite aux Articles 34, 35 et 36.

### **Article 3 - Mise à disposition des Sites**

#### **3.1 Désignation et destination des Sites**

Les Sites se situent :

<b>Nom du Groupe Scolaire</b>	<b>Identification cadastrale</b>
L'école Saint-Exupéry et la crèche Les Petits Loups	198 CV 191
L'école de la Bedugue	198 CN 532/155/153
L'école Beauregard	198 BS 318
L'école Rochebelle	198 AS 498 / 248

Les plans des Sites figurent en Annexe 3.

La Ville remet au Titulaire les Sites un (1) Jour Ouvré avant la date effective de commencement des travaux fixée par le Titulaire pour chacun des Groupes Scolaires à condition que le Titulaire ait préalablement portée cette date à la connaissance de la Ville par lettre recommandée avec accusé réception quinze (15) Jours avant.

Si le Titulaire entend procéder à une prise de possession partielle du Site d'un ou plusieurs Groupes Scolaires dans le cadre de son plan de phasage, les limites et modalités de cette prise de possession partielle seront définies par un procès-verbal contradictoire.

Le Titulaire est autorisé par la Ville à accéder aux Sites avant la Date de Prise de Possession des Sites afin de procéder, sous sa responsabilité, aux études et sondages nécessaires à la bonne exécution du Contrat.

#### **3.2 État des Sites**

Le Titulaire déclare avoir une parfaite connaissance des Sites.

Le Titulaire prend les Sites dans l'état dans lequel ils se trouvent sans aucune garantie de la part de la Ville, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre la Ville en raison de la situation ou de l'état de leur sol et de leur sous-sol.

La Ville prend en charge et réalise tout déplacement de mobilier exigé par le chantier en phase travaux.

La Ville remet gratuitement au Titulaire tous les documents en sa possession, utiles à la connaissance des Sites.

Le Titulaire reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, aux visites, analyses et études complémentaires relatives aux Sites qu'il a jugé nécessaires.

Sauf en cas de Cause Légitime, le Titulaire ne saurait en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Ville du caractère éventuellement inexact, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Ville pour faciliter sa mission. A cet effet, le Titulaire vérifie, contrôle, modifie et complète sous sa seule et entière responsabilité ces documents.

En conséquence, sauf en cas de Cause Légitime, le Titulaire prend en charge toutes les conséquences directes et indirectes, notamment financières et en termes de délai, qui seraient liées à l'état des Sites, y compris les sols et sous-sols.

Il prend en particulier à sa charge l'ensemble des risques de pollution sauf fait générateur trouvant sa source et sa cause antérieurement à la prise de possession des Sites par le Titulaire et étranger à sa responsabilité. En cas de pollution, le Titulaire prend à sa charge les coûts liés à la remise en état des Sites ainsi que l'ensemble des conséquences financières directes et indirectes qui en résulteraient pour l'exécution du Contrat.

La Ville supporte seule l'ensemble des conséquences notamment financières, directes et indirectes, qui pourraient résulter de la présence de vestiges archéologiques dans le sous-sol des Sites.

Un procès-verbal contradictoire formalisant l'état du Site, du sous-sol et des contraintes identifiées, est établi contradictoirement huit (8) Jours après la mise à disposition de chacun des Groupes Scolaires. Ce procès-verbal fera partie intégrante du Contrat et sera annexé en Annexe 18.

### **3.4 Servitudes**

Le Titulaire souffre des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Ville.

Le titulaire déclare avoir pris connaissance du projet de pose de panneaux photovoltaïques et d'ombrières sur les Groupes Scolaires Beauregard et Rochebelle réalisée par la société Réservoir Sun à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt publié par la Ville.

## **Article 4 - Entrée en vigueur - Durée**

Le Contrat entre en vigueur le 23 décembre 2022.

Le Contrat prend fin vingt (20) ans après la Date Contractuelle d'Acceptation du dernier Groupe Scolaire.

## **Article 5 - Recours contre le Contrat, les conventions multipartites, les actes d'acceptation et leurs actes détachables**

### **5.1.**

Les Parties conviennent de régler ci-après le devenir du Contrat en cas de recours contentieux d'un tiers à l'encontre du Contrat, des actes détachables y afférents et le cas échéant des éventuelles conventions multipartites, et des actes d'acceptation liés au financement.

### **5.2.**

En cas de survenance de l'une des hypothèses prévues à l'Article 5.1, les Parties s'engagent à se rencontrer dans les meilleurs délais à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et au plus tard dans un délai de quinze (15) Jours, pour examiner conjointement la situation pour tenter de trouver ensemble une solution préservant les intérêts des Parties, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature du Contrat.

### **5.3.**

Si, à l'issue d'une période d'examen d'un (1) mois suivant la première rencontre visée à l'alinéa précédent, les Parties ne sont pas parvenues à un accord, l'une ou l'autre des Parties pourra demander, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un nouveau délai de deux (2) mois suivant la fin de cette période d'examen, de mettre fin au Contrat.

Au cours de cette période d'examen et de concertation et au plus tard à l'issue du délai de deux (2) mois visé ci-dessus, la Ville peut prendre les décisions suivantes :

(i) Poursuite de l'exécution du Contrat :

La Ville assume l'intégralité des conséquences, notamment les conséquences financières, directes et indirectes de sa décision de poursuivre le Contrat.

Toutefois, dès lors que le recours prospère et remet en cause l'exécution du Contrat, des éventuels actes d'acceptation, des conventions multipartites ou de leurs actes détachables, la Ville peut décider de notifier au Titulaire sa décision de prononcer la résiliation du Contrat en application des dispositions de l'article 5.3 (ii).

(ii) Résiliation du Contrat :

Le Titulaire est alors indemnisé de l'intégralité du préjudice subi en application de l'Article 39.1 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*), à moins que le recours ne trouve sa cause dans une faute du Titulaire, auquel cas le Titulaire est indemnisé dans les conditions de l'Article 39.2 (*Résiliation pour cas de Force Majeure*).

(iii) Suspension de l'exécution du Contrat :

Les délais d'exécution sont prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'événement considéré fait obstacle à l'exécution du Contrat.

À tout moment, la Ville peut, unilatéralement ou après concertation avec le Titulaire, mettre fin à la suspension du Contrat.

Dès lors que la suspension dure plus de six (6) mois, la Ville peut prononcer la résiliation du Contrat. Dans cette hypothèse, les stipulations visées au (ii) de l'Article 5.3 s'appliquent

## **Article 6 - Autorisations Administratives**

### ***6.1 - Obtention des Autorisations Administratives***

En sa qualité de maître d'ouvrage, le Titulaire fait son affaire de toutes les démarches nécessaires à l'obtention des permis de démolir, des permis de construire, des récépissés de déclaration de travaux et des autres Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux (y compris les ouvrages provisoires) et aux opérations de gros entretien et de renouvellement (GER) portant sur les Groupes Scolaires, et ce dans les délais permettant le respect du Calendrier.

Les frais de dépôt des dossiers de permis de construire, en ce inclus les frais d'affichage et de communication, sont à la charge du Titulaire et inclus dans le Montant à Financer Brut.

Le Titulaire est seul responsable de l'obtention et du maintien en vigueur de l'ensemble des Autorisations Administratives et ce, dans des délais permettant le respect du Calendrier.

La Ville fait ses meilleurs efforts pour faciliter l'obtention des Autorisations Administratives concernées. L'éventuelle intervention de la Ville ne saurait avoir pour effet d'engager sa responsabilité ni de dégager le Titulaire de la sienne.

### ***6.2 - Retard dans l'obtention d'une Autorisation Administrative***

Toutes les conséquences d'un retard de la Date Effective de Mise à Disposition des Groupes Scolaires, par le Titulaire à la Ville, par rapport à la Date Contractuelle de Mise à Disposition, qui résulterait d'un retard dans l'obtention d'une Autorisation Administrative nécessaire à leur réalisation, sont supportées par le Titulaire.

Si le retard est la conséquence d'un cas de Force Majeure ou d'une Cause Légitime, il n'entraîne pas l'application de pénalités de retard, en application de l'Article 9.3. (*Causes exonératoires de responsabilité*).

Si le retard est imputable au Titulaire, les pénalités de retard prévues à l'Article 37.2 (Pénalités) du Contrat s'appliquent.

### ***6.3 - Non-obtention d'une Autorisation Administrative***

Si la non-obtention d'une Autorisation Administrative ne rend pas impossible de manière irrémédiable la poursuite de l'exécution du Contrat, le Titulaire entame, dans les meilleurs délais, des démarches visant à l'obtention d'une nouvelle Autorisation Administrative. Le retard causé par l'élaboration du

nouveau dossier et par les délais d'instruction de cette nouvelle Autorisation Administrative constitue un cas de Cause Légitime.

Si la non-obtention d'une Autorisation Administrative rend impossible de manière irrémédiable la poursuite de l'exécution du Contrat, le Contrat peut, à l'expiration d'un délai de six (6) mois suivant la date du refus définitif de délivrance de ladite Autorisation Administrative, soit être résilié dans les conditions visées à l'Article 6.3.1 (*Résiliation du Contrat*), soit être modifié dans les conditions visées à l'Article 6.3.2 (*Modification du Contrat*).

#### *6.3.1 Résiliation du Contrat*

En cas de non-obtention définitive, au plus tard six (6) mois après sa date prévisionnelle d'obtention, d'une Autorisation Administrative nécessaire à la réalisation d'un ou plusieurs Groupes Scolaires, pour une cause exclusivement imputable au Titulaire, la Ville peut prononcer la résiliation totale ou partielle du Contrat pour faute du Titulaire, dans les conditions fixées à l'Article 40 (*Déchéance*).

Par exception, en cas de non-obtention définitive, au plus tard six (6) mois après sa date prévisionnelle d'obtention, d'une Autorisation Administrative nécessaire à la réalisation d'un ou plusieurs Groupes Scolaires par l'effet d'un événement non exclusivement imputable au Titulaire, la Ville peut prononcer la résiliation totale ou partielle du Contrat pour Force Majeure dans les conditions visées à l'Article 39.2 (*Résiliation pour cas de Force Majeure*).

Dans l'hypothèse où la non-obtention relève d'une faute exclusive de la Ville, la résiliation totale ou partielle peut être prononcée dans les conditions de l'Article 39.1 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*).

#### *6.3.2 Modification du Contrat*

En cas de non-obtention définitive, au plus tard six (6) mois après sa date prévisionnelle d'obtention, d'une Autorisation Administrative nécessaire à la réalisation d'un ou plusieurs Groupes Scolaires, et si la Ville décide de ne pas mettre en œuvre les stipulations de l'Article 6.3.1 (*Résiliation du Contrat*), le Contrat fait l'objet d'une modification par voie d'avenant.

### **6.4 - Recours et retrait affectant les Autorisations Administratives**

En cas de recours administratif ou juridictionnel formé à l'encontre d'une Autorisation Administrative, ou en cas de retrait d'une Autorisation Administrative, le Titulaire en informe sans délai la Ville et lui communique l'ensemble des pièces du recours ou, dans le cas d'un retrait administratif, la décision administrative valant retrait.

A la suite de la communication de ces pièces, les Parties se rencontrent dans les plus brefs délais, et au plus tard dans les quinze (15) Jours, afin d'examiner ensemble lesdites pièces et/ou motifs et de déterminer les conditions de la poursuite de l'exécution du Contrat. A compter de cette première rencontre, démarre une période de concertation d'une durée d'un (1) mois.

Pendant la concertation entre les Parties, le Titulaire poursuit l'exécution du Contrat. La Ville peut toutefois décider la suspension totale ou partielle de l'exécution du Contrat. Cette période de suspension, qui ne peut dépasser trois (3) mois, constitue une Cause Légitime. A l'issue de la période

de trois (3) mois de suspension, ou dans l'hypothèse où le recours administratif ou juridictionnel prospère et a pour conséquence d'entraîner l'annulation définitive de l'Autorisation Administrative attaquée, empêchant de manière définitive l'exécution du Contrat, la Ville peut décider de faire application des Articles 6.3.1 (*Résiliation du Contrat*) ou 6.3.2 (*Modification du Contrat*).

Au terme de cette concertation, et faute d'accord entre les Parties sur les conditions de la poursuite du Contrat, trois (3) cas de figure peuvent se présenter, étant précisé que la Ville peut, le cas échéant conjointement avec le Titulaire, envisager tout autre cas de figure permettant la poursuite du Contrat :

- La Ville peut décider de faire application de l'Article 6.3.1 (*Résiliation du Contrat*) ;
- La Ville pourra décider de faire application de l'Article 6.3.2 (*Modification du Contrat*);
- La Ville peut imposer au Titulaire de poursuivre l'exécution du Contrat. La décision imposant au Titulaire de poursuivre l'exécution du Contrat lui est notifiée par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans cette hypothèse, la Ville assume l'intégralité des conséquences, notamment les conséquences financières, directes et indirectes de sa décision de poursuivre le Contrat.

Dans l'hypothèse où le recours administratif ou juridictionnel prospère et a pour conséquence d'empêcher définitivement l'exécution du Contrat, la Ville peut décider de faire application des Articles 6.3.1 (*Résiliation du Contrat*) ou 6.3.2 (*Modification du Contrat*).

En toutes hypothèses, si les motifs de ces recours ou retraits sont exclusivement imputables au Titulaire, celui-ci en supporte seul l'intégralité des conséquences, en termes de coûts et de délais, sans préjudice de la faculté pour la Ville d'appliquer les sanctions prévues aux Articles 37 (*Pénalités*), 38 (*Mise en régie provisoire*), 39 (*Résiliation pour motif d'intérêt général et Force majeure*) et 40 (*Déchéance*) du Contrat, et sans préjudice de l'application de l'Article 6.3.1 (*Résiliation du Contrat*) premier alinéa ou de l'Article 6.3.2 (*Modification du Contrat*) si le recours prospère et a pour conséquences d'empêcher définitivement l'exécution du Contrat.

## **Article 7 - Cession du Contrat**

Toute cession partielle ou totale du Contrat ne peut intervenir qu'avec l'accord écrit, exprès et préalable de la Ville. A défaut, la cession est irrégulière et inopposable à la Ville.

La demande de cession est effectuée par le Titulaire auprès de la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Ville ne peut donner son accord pour une cession que si le cessionnaire présente les garanties professionnelles et financières au vu desquelles le Contrat a été conclu et si la cession ne remet pas en cause les éléments essentiels relatifs au choix du Titulaire initial ni ne modifie substantiellement les caractéristiques du Contrat, lequel a été confié en quasi-régie au Titulaire et si, de façon générale, les règles de la commande publique ne s'y opposent pas.

Le non-respect de ces stipulations peut être sanctionné par la déchéance, dans les conditions prévues à l'Article 40 (*Déchéance*).

Toute cession du Contrat donne lieu à la conclusion d'un avenant entre les Parties.

Le cessionnaire est entièrement subrogé au Titulaire dans les droits et obligations résultant du Contrat.

## **Article 8 - Garanties**

Les projets de garantie sont transmis à la Ville pour validation avant leur émission.

### ***8.1 - Garantie en phase de conception-construction***

Le Titulaire produit ou fait produire sous sa responsabilité, au plus tard un (1) mois avant le démarrage des travaux, une garantie bancaire autonome à première demande, obtenue auprès d'un établissement bancaire agréé de premier rang ou d'une compagnie d'assurance de premier rang ou de toute autre entité jugée solvable par la Ville, pouvant être appelée par la Ville, notamment en cas de manquement par le Titulaire à ses obligations de conception et de construction, en cas de non-paiement des sommes dues à la Ville, au titre des pénalités, ou au titre de la résiliation du Contrat pour faute du Titulaire.

Cette garantie s'élève à cinq pourcent (5 %) du montant des travaux hors taxe pour garantir le parfait achèvement des Groupes Scolaires et le paiement des Pénalités de retard prévues à l'Article 37 (Pénalités).

Le montant de la garantie sera réduit d'un 1/5<sup>ème</sup> de son montant initial un an après la notification de la décision d'acceptation d'un Groupe Scolaire, dans les conditions visées à l'Article 16.2 (*Décision d'Acceptation*).

### ***8.2 - Garanties en phase d'exploitation***

Afin de garantir l'exécution des engagements du Titulaire au titre du GER des Groupes Scolaires, le Titulaire produit ou fait produire sous sa responsabilité une garantie bancaire autonome à première demande souscrite auprès d'un établissement bancaire agréé de premier rang ou d'une compagnie d'assurance de premier rang ou de toute autre entité jugée solvable par la Ville, au bénéfice de la Ville, au plus tard deux (2) ans avant le terme normal du Contrat, ou un (1) mois avant la prise d'effet d'une résiliation anticipée. La Ville peut faire appel à cette garantie en cas de manquement du Titulaire au titre du programme de renouvellement des ouvrages figurant en Annexe 1. Cette garantie prend fin à l'expiration du Contrat.

Les Parties procèdent à un état des lieux contradictoire des Groupes Scolaires, conformément à l'Article 33 (*Compte GER*), afin de déterminer le montant des Travaux à engager pour permettre à la Ville de disposer des Groupes Scolaires en état d'usage à la fin du Contrat.

Cette garantie est d'un montant égal au montant des travaux estimé d'un commun accord à l'issue de l'état des lieux contradictoire effectué pour chaque Groupe Scolaire, déduction faite des éventuels excédents du compte de GER constatés à la date d'émission de la garantie. A défaut d'accord des Parties sur le montant des travaux à réaliser, il est fait application de la procédure de règlement des litiges prévue à l'Article 48 (*Règlement des différends*).

Le montant de la garantie est réduit au prorata du montant des travaux de remise à niveau effectivement réalisés par le Titulaire.

## **Article 9 - Responsabilités et assurances**

### **9.1 - Responsabilités**

Le Titulaire est responsable, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires, des règles de l'art et des obligations résultant du Contrat, sauf causes exonératoires prévues à l'Article 9.3 (*Causes exonératoires de responsabilité*).

Le Titulaire, en tant que maître d'ouvrage, est responsable de tous les dommages causés aux biens et aux personnes, ainsi que des frais et indemnités qui en résultent, survenus à l'occasion de l'exécution, par le Titulaire ou sous sa responsabilité, des obligations mise à sa charge au titre du Contrat, à moins que ces dommages résultent d'une faute de la Ville, ou de la mise en œuvre de la responsabilité sans faute du Titulaire du fait de l'existence même des Groupes Scolaires, sans préjudice des autres stipulations du Contrat.

Le Titulaire supporte seul les conséquences pécuniaires de ces dommages. Il ne peut exercer d'action contre la Ville à raison de ces dommages, et garantit la Ville contre toute action ou réclamation des tiers, ou toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre, pour de tels dommages ou préjudices.

La Ville assume la responsabilité liée au déplacement, par ses soins, du mobilier des Groupes Scolaires.

La Ville et le Titulaire s'informent mutuellement, dès qu'ils en ont connaissance, de toute réclamation ou procédure diligentée, ou susceptible d'être diligentée, à leur encontre relative à ces dommages, ou de nature à porter préjudice à l'autre Partie.

### **9.2 – Assurances**

Le Titulaire s'engage à souscrire, pendant la durée du Contrat, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables, les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses responsabilités au titre du financement, de la conception, de la réalisation des travaux de rénovation, de la maintenance et de l'entretien des Groupes Scolaires.

Le Titulaire doit également s'assurer que ses prestataires, co-contractants et sous-traitants éventuels souscrivent, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances couvrant l'ensemble de leurs responsabilités.

Les assurances sont contractées auprès de compagnies notoirement solvables, de manière à permettre la reconstruction à neuf et à l'identique des Groupes Scolaires, leur remise en état ou la reconstruction des parties détruites, ainsi que le remplacement des installations et équipements.

Cela concerne tout particulièrement les assurances suivantes :

- pendant la phase des travaux, le Titulaire est tenu de souscrire ou de faire souscrire par le titulaire du marché public global de performance passé pour l'exécution du Contrat, avant l'ouverture du chantier, l'assurance « dommages ouvrage » prescrite par l'article L. 242-1 du code des assurances et une assurance « tous risques chantiers » garantissant contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les événements naturels (tempêtes, ouragans, cyclones),

l'effondrement, ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers et aux ouvrages avoisinants ;

- Après l'achèvement des travaux et pendant toute la durée du Contrat, le Titulaire doit assurer les terrains, bâtiments et installations mis à sa disposition contre l'incendie et les risques spéciaux à concurrence de capitaux suffisants. Cette assurance revêt la forme d'une police multirisque et doit garantir les constructions ainsi que les divers aménagements immobiliers en valeur de reconstruction à neuf de manière à permettre la reconstruction des Groupes Scolaires ou leur remise en état ou la reconstruction des parties détruites ;
- le Titulaire doit également bénéficier d'une assurance de responsabilité civile et d'une assurance de responsabilité professionnelle, tant à l'égard des agents de la Ville, des agents et usagers des Groupes Scolaires et des tiers, pour les interventions notamment de maintenance et d'entretien, à hauteur du montant maximum généralement admis par les compagnies pour les dommages corporels, et pour les dommages matériels et immatériels consécutifs ou non.

En cas de sinistre et à défaut d'accord contraire entre les Parties, le Titulaire est tenu de procéder à la reconstruction des Groupes Scolaires ou à leur remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

Sous réserve des droits des Parties Financières, toutes indemnités perçues des compagnies d'assurances ou de tiers sont impérativement employées à cette reconstruction des bâtiments ou à leur remise en état, ou encore à la reconstitution des parties détruites.

Le Titulaire transmet à la Ville, dans un délai d'un (1) mois à compter de Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, les attestations des polices d'assurance accompagnées d'une déclaration des assureurs certifiant qu'ils ont eu copie du Contrat pour établir leur garantie, à l'exception des attestations relatives à l'assurance dommage ouvrage et à l'assurance tous risques chantiers, lesquelles sont fournies au plus tard à la date de la déclaration d'ouverture de chantier.

A chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du Contrat, le Titulaire fournit à la Ville une copie des attestations d'assurance, de leur renouvellement, de leur modification ainsi que le justificatif du paiement à l'échéance des primes d'assurance.

Le Titulaire s'engage à informer préalablement la Ville de toute annulation, suspension ou résiliation de ses assurances.

Les polices d'assurance nécessaires à la couverture des risques inhérents à la phase de construction, à savoir notamment les assurances dommages-ouvrages et l'assurance de responsabilité civile du maître d'ouvrage, sont incluses dans le Montant à Financer Brut prévu à l'Article 22 (*Dépenses d'investissement et Montant à financer Brut*).

Le Titulaire s'assure, tout au long de l'exécution du Contrat, que les indemnités payables, au titre des polices d'assurances souscrites, en cas de survenance de sinistres affectant les Groupes Scolaires, sont au moins égales au coût de reconstruction ou de remplacement à neuf de ces derniers.

Le Titulaire est tenu d'avertir dans les meilleurs délais la Ville de la survenance de tout dommage causé aux Tiers, déclaré ou non.

D'une façon générale, les contrats d'assurances souscrits doivent préciser que la (ou les) compagnie(s) d'assurances ne peut (ou ne peuvent) se prévaloir de déchéance pour le retard dans le paiement des primes qu'un (1) mois après la notification à la Ville de ce défaut de paiement. La Ville a la faculté de se substituer au Titulaire défaillant sans préjudice du recours de la Ville contre le Titulaire. A cet égard, le Titulaire s'oblige à informer la Ville de tout retard dans le paiement des primes.

### **9.3 - Causes exonératoires de responsabilité**

Le respect des obligations prévues au Contrat est impératif sauf :

- cas de Force Majeure, entendu comme désignant un événement extérieur aux Parties, imprévisible et irrésistible ;
- Cause Légitime.

Est une Cause Légitime, l'évènement qui :

- en premier lieu, n'est pas la conséquence directe, même pour partie seulement, d'une faute ou d'une négligence avérée du Titulaire, en ce compris toute personne dont ce dernier est responsable, notamment les entreprises sélectionnées par ses soins pour réaliser une partie des prestations du Contrat ;
- en deuxième lieu, a eu pour effet d'affecter effectivement, sur le ou les Groupes Scolaires concernés, tout ou partie de l'exécution des obligations qui sont mises à la charge du Titulaire par le Contrat ;
- en troisième lieu, correspond à l'un et/ou l'autre des évènements suivants, survenant sur le ou les Groupes Scolaires concerné :
  - la découverte d'amiante, au-delà de ce qui a été constaté à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, dans les diagnostics présents dans l'Annexe 1.8 ou de vestiges archéologiques ;
  - les jours d'intempéries au-delà de dix (10) Jours Ouvrés par an présentant les caractéristiques suivantes :

<b>Intempérie</b>	<b>Intensité limite</b>
Précipitations	Précipitations cumulées égales à 15 mm d'eau ou 5 mm de neige pendant la journée
	Températures égale à $- 2^{\circ}$ C à 7 h le matin et niveau d'alerte canicule rouge
Vent	Vent égal à 100 km/heure pendant une période de 3 heures

Pour l'appréciation des conditions météorologiques caractérisant une situation d'intempérie au sens du présent Article, la station météorologique de référence sera la station de DOLE -TAVAUX.

- les modifications ou ouvrages supplémentaires demandés par la Ville, ou les modifications ou ouvrages supplémentaires proposés à l'initiative du Titulaire et acceptés par la Ville, ou les modifications ou ouvrages supplémentaires rendus nécessaires en raison d'une modification de la réglementation, dans les conditions détaillées à l'Article 17 (*Suivi des écarts, modifications et ouvrages supplémentaires*) ;

- les troubles résultant d'émeutes, révolutions, grèves générales et spécifiques aux secteurs du bâtiment et de l'enseignement (et donc à l'exception notamment des cas de grèves affectant le seul personnel du Titulaire et de ses cocontractants, directs et indirects, quels qu'ils soient), cataclysmes ou catastrophes naturels, pandémie entraînant un arrêt de l'activité des entreprises par décision administrative, chutes d'aéronefs, dans le cas où ils ne sont pas qualifiés de cas de Force Majeure ;
- les retards dans l'instruction des demandes d'Autorisations Administratives non imputables au Titulaire,
- les retards imputables à la Ville dans les opérations de déplacement des mobiliers présents dans les Groupes Scolaires,
- la suspension de l'exécution du Contrat visée aux Articles 5 (*Recours contre le Contrat, les accords directs, les actes d'acceptation et leurs actes détachables*) et 6.4 (*Recours et retrait affectant une Autorisation Administrative*).

Les trois conditions mentionnées ci-dessus sont cumulatives.

En cas de survenance d'un cas de Force Majeure ou d'une Cause Légitime, telle que définie ci-dessus, le Titulaire doit, d'une part, en informer la Ville, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai maximum de huit (8) Jours à compter de sa connaissance et lui fournir dans les trente (30) Jours suivant sa connaissance, toutes explications et justificatifs et, d'autre part, mettre en œuvre tous moyens pour réduire l'impact de l'évènement considéré, en termes de délais et de coûts.

La lettre mentionnée à l'alinéa précédent comporte :

- l'identification de l'évènement constitutif d'un cas de Force Majeure ou d'une Cause Légitime ;
- l'évaluation de l'impact du cas de Force Majeure ou de la Cause Légitime sur la Date Contractuelle de Mise à Disposition ;
- les mesures éventuellement envisageables pour limiter les conséquences de la Cause Légitime sur la Date Contractuelle de Mise à Disposition ; et
- l'évaluation des conséquences financières du retard liées à la survenance de l'évènement.

S'agissant de la Phase de Conception-Construction, en cas de survenance d'un cas de Force Majeure ou d'une Cause Légitime, telle que définie ci-dessus, et sous réserve que le Titulaire justifie que ces évènements ont affecté le bon déroulement de travaux sur le Groupe Scolaire concerné et qu'il ne disposait pas de moyens normaux pour limiter ou éviter leurs effets, les Dates Contractuelles de Mise à Disposition et les Dates Contractuelles d'Acceptation du Groupe Scolaire affectées par cet évènement sont différées pour une période égale à celle pendant laquelle l'évènement considéré et ses conséquences ont fait obstacle à la réalisation des travaux.

S'agissant de la Phase d'entretien et de maintenance, en cas de survenance d'un cas de Force Majeure ou d'une Cause Légitime, telle que définie ci-dessus, et sous réserve que le Titulaire justifie que ces évènements ont affecté la bonne exécution des prestations de maintenance affectées par ces évènements et qu'il ne disposait pas de moyens normaux pour limiter ou éviter leurs effets, les

éventuelles conséquences, notamment les conséquences financières directes et indirectes, sont supportées par la Ville.

Dans l'hypothèse d'une faute ou d'une négligence exclusivement imputable à la Ville, les éventuelles conséquences, notamment financières directes et indirectes, sont supportées par la Ville, y compris les surcoûts de chantiers.

### **Article 10 - Propriété, redevance et constitution de droits réels**

En ce que le Contrat emporte occupation du domaine public de la Ville, il vaut autorisation d'occupation des Sites, jusqu'au terme, normal ou anticipé, du Contrat pour la réalisation des prestations mises à la charge du Titulaire dans le cadre du Contrat. Cette autorisation n'est pas constitutive de droits réels.

Conformément à l'article L. 2125-1 dernier alinéa du code général de la propriété des personnes publiques, ce droit d'occupation ne donne pas lieu au paiement d'une redevance, compte tenu de l'économie générale du Contrat, et du fait qu'il s'exécute au seul profit de la Ville.

Le Titulaire n'est pas autorisé à utiliser ou exploiter commercialement, de quelque façon que ce soit, les Groupes Scolaires sur lesquels il intervient et qu'il met, dans les conditions visées à l'Article 16 (*Conformité et acceptation*), à la disposition de la Ville. Le Titulaire ne peut donc *a fortiori* pas percevoir des recettes annexes au sens de R. 2213-1 4° du code de la commande publique. Ainsi, notamment, le Titulaire ne peut pas installer de distributeurs de boissons ou friandises, ni ne peut louer des locaux annexes.

## Chapitre II – Conception et réalisation des Travaux

### **Article 11 - Principes généraux**

Le Titulaire est chargé de la conception, de la réalisation et du financement, à ses frais, risques et périls, de l'ensemble des travaux nécessaires à la rénovation patrimoniale et énergétique globale des Groupes Scolaires, conformément au Programme Général de l'Opération.

Le Titulaire a seul la qualité de maître d'ouvrage et supporte l'ensemble des droits et obligations attachés à cette qualité.

Le Titulaire n'est pas autorisé à construire d'autres ouvrages que ceux prévus au Contrat.

Les prestations de conception et de construction sont réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le Titulaire est responsable de la surveillance des travaux exécutés pour son compte.

### **Article 12 - Maîtrise d'œuvre**

#### **12.1. Généralités**

Le Titulaire organise, au moins une fois par mois, des réunions de suivi des études de conception avec le Comité de Coordination prévu à l'Article 36.2 (*Comité de Coordination*). Le Titulaire invite le référent de la Ville chargé du suivi du contrat à l'ensemble des réunions de conception. Le référent de la Ville chargé du suivi du contrat est destinataire de l'ensemble des comptes-rendus de réunions de conception.

Ces réunions mensuelles ont pour objet d'informer la Ville sur l'avancée des études et d'anticiper les éventuelles difficultés rencontrées. Elles permettent notamment au Titulaire de présenter le carnet des écarts mis à jour.

Le Titulaire est chargé de réaliser ou de faire réaliser l'ensemble des études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la rénovation patrimoniale et énergétique globale des Groupes Scolaires, conformément au Programme Général de l'Opération.

#### **12.2. Missions de la maîtrise d'œuvre**

La conception est établie sous l'entière responsabilité du Titulaire.

Le Titulaire fait son affaire de la maîtrise d'œuvre dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Il veille à la qualité architecturale, technique et réglementaire des ouvrages et à leur insertion dans le paysage et le site.

#### **12.3. Réalisation et validation des études de conception**

En sa qualité de maître d'ouvrage, toute étude nécessaire à la réalisation de chacun des Groupes Scolaires et postérieure à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat est établie sous l'entière responsabilité du Titulaire.

Ces études comprennent au minimum les missions de maîtrise d'œuvre définies par l'article R. 2171-4 du code de la commande publique.

Le Titulaire fait également son affaire de la désignation des bureaux de contrôle, coordonnateurs sécurité, et plus généralement de tous contrats permettant d'assurer la maîtrise d'œuvre de l'opération de rénovation patrimoniale et énergétique globale des Groupes Scolaires.

Les documents de conception relatifs à chaque Groupe Scolaire (avant-projets sommaires (« APS »), avant-projets détaillés (« APD »), projet (« PRO ») sont communiqués dans les plus brefs délais par le Titulaire à la Ville, et en tout état de cause dans le respect du Calendrier, pour permettre à la Ville, le cas échéant, de formuler toutes les observations qu'elle juge utiles, en particulier s'agissant de la conformité de ces documents au Contrat.

Tous ces documents sont transmis à la Ville par voie dématérialisée.

Afin d'assurer la bonne transmission des documents, le titulaire met en place une armoire à plan collaborative numérique.

La Ville se prononce dans le délai de quinze (15) Jours suivant la réception complète des documents considérés pour chacun des Groupes Scolaires.

Les observations ou l'absence d'observation de la Ville sur les documents de conception qui lui sont communiqués par le Titulaire ne peuvent en aucun cas dégager le Titulaire de ses responsabilités en sa qualité de maître de l'ouvrage et au titre de ses engagements contractuels.

Lors de la transmission par le Titulaire à la Ville de chaque élément de conception, le Titulaire communique à la Ville, pour chaque Groupe Scolaire, le carnet des écarts par rapport au Programme Général de l'Opération, accompagné d'une note de synthèse qui doit permettre de tracer toutes les évolutions significatives du point de vue architectural, calendaire, fonctionnel, technique et financier par rapport à la phase d'études précédente. Ce document est produit systématiquement à chaque phase des études et des travaux de la manière suivante :

- phase APS : documentation des évolutions depuis la signature du marché,
- phase APD/PRO : documentation des évolutions depuis la phase APS,
- phase EXE : documentation des évolutions depuis la phase APD/PRO.

Si les études font apparaître une modification par rapport aux exigences objets du Contrat, le Titulaire joint aux éléments de conception une Fiche Modificative établie dans les conditions prévues à l'Article 17 (*Suivi des écarts, modifications et ouvrages complémentaires*). Ces demandes de modifications sont instruites par la Ville dans les conditions prévues à l'Article 17.2 (*Modifications*).

## **Article 13 - Exécution des Travaux**

### ***13.1 Conditions générales d'exécution des travaux***

Le Titulaire réalise sous sa maîtrise d'ouvrage l'ensemble des travaux nécessaires à la rénovation énergétique globale des Groupes Scolaires conformément au Programme Général de l'Opération dans le respect des règles de l'art et des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le Titulaire tient informé la Ville de tout événement susceptible d'affecter de manière notable la réalisation et l'exploitation ultérieure des Groupes Scolaires, et ce, dès qu'il en a connaissance.

La description écrite et graphique des ouvrages et leurs spécifications techniques sont indiquées dans le Mémoire descriptif des travaux et les Planches graphiques niveau APS élaborées par le Titulaire, auxquelles se substitueront successivement les études de niveau APD puis les études de niveau PRO.

Le Titulaire assure l'ensemble des démarches nécessaires auprès des tiers concernant les raccordements aux réseaux et les mises en service des nouvelles installations et supporte les coûts inhérents, en ce compris le raccordement au réseau de chaleur urbain pour le ou les Groupes Scolaires concerné(s). Le Titulaire assure, sous sa seule responsabilité et en particulier en vue de respecter le Calendrier, la coordination de ses interventions avec tous tiers concernés.

Le Titulaire répare tout dommage qu'il pourrait causer aux Groupes scolaires.

Le Titulaire a connaissance que tout ou partie des travaux pourront être effectués en site occupé pour tous les Groupes Scolaires, à l'exception du Groupe Scolaire St Exupéry. Le Titulaire assume les risques et les responsabilités liés à la réalisation des travaux, sous les réserves des cas de Force Majeure et des Causes Légitimes.

Le Titulaire prend toutes les dispositions nécessaires pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, plus particulièrement en ce qui concerne les fondations et les travaux de démolition et terrassement.

Les travaux doivent être réalisés conformément aux règles de l'art, à toutes les prescriptions applicables aux ouvrages sur lesquels ils portent et à celles résultant des autorisations administratives de toute nature.

Le Titulaire fait son affaire du bon déroulement des travaux en se conformant notamment aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur. À ce titre, il assure la sécurité des ouvrages, du chantier et de ses abords, pendant toute la durée des travaux. Il prend toutes les mesures appropriées pour interdire l'accès au site durant les travaux des personnes non autorisées ou non invitées à y pénétrer.

Le Titulaire assure, sous son entière responsabilité, la garde du chantier, en ce compris les conséquences des actes de vandalisme, jusqu'à la Date Effective de Mise à Disposition de chaque Groupe Scolaire.

### ***13.2 Suivi et pilotage du chantier***

La Ville peut contrôler en permanence la bonne exécution des travaux afin de s'assurer de leur conformité au regard du Programme Général de l'Opération et du Calendrier.

A ce titre, les représentants de la Ville peuvent participer à toute réunion relative à l'organisation des travaux, sans que le Titulaire ou ses prestataires ne puissent s'y opposer. Le Titulaire tient informée la Ville 5 Jours avant la tenue d'une réunion.

La Ville peut également accéder aux chantiers sous réserve d'en avoir informé le Titulaire.

### **13.3 Information de la Ville pendant les travaux**

Le Titulaire communique à la Ville tous les deux (2) mois, à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, pour chacun des Groupes Scolaires :

- un état détaillé d'avancement des travaux ;
- un calendrier prévisionnel actualisé, afin de lui permettre d'apprécier le bon déroulement des travaux, notamment par rapport à la Date Contractuelle de Mise à Disposition de chaque Groupe Scolaire ;
- une synthèse des principaux événements ayant marqué le déroulement de l'opération ;
- une liste récapitulative des modifications apportées depuis le début de l'opération,
- le carnet des écarts mis à jour.

La Ville peut demander au Titulaire de lui communiquer tout élément qui lui permettrait de vérifier la conformité des Groupes Scolaires au Programme Général de l'Opération et qui ne nécessiterait pas d'études complémentaires pour la bonne exécution du Contrat.

La Ville adresse ses observations éventuelles au Titulaire ou à son représentant. Le Titulaire fait connaître, dans un délai maximum de quinze (15) Jours, la suite qu'il entend donner à ces observations.

Ces observations ne peuvent en aucun cas s'apparenter à l'exercice des prérogatives liées à la maîtrise d'ouvrage par la Ville.

## **Article 14 - Calendrier de réalisation des Groupes Scolaires**

Le Titulaire exécute ses obligations au titre de la réalisation des Groupes Scolaires dans des délais compatibles avec le respect des dates prévues pour la réalisation des Evénements-clés prévues au Calendrier de réalisation des Groupes Scolaires inséré à l'Annexe 2 du Contrat (*Calendrier*).

Pour chacun des Groupes Scolaires, la Date de Prise de Possession des Sites et la Date Contractuelle d'Acceptation sont fixées aux dates suivantes :

<b>Nom du Groupe Scolaire</b>	<b>Date de Prise de Possession des Sites</b>	<b>Date Contractuelle d'Acceptation</b>
École Saint-Exupéry et crèche Les Petits Loups	1 <sup>er</sup> juillet 2023	31 août 2024
École de la Bedugue	1 <sup>er</sup> juillet 2023	31 août 2024
École Beauregard	1 <sup>er</sup> juillet 2023	1 <sup>er</sup> mars 2024
École Rochebelle	1 <sup>er</sup> juillet 2023	31 août 2024

Ces délais constituent, pour chaque Groupe Scolaire, un engagement ferme du Titulaire et ne peuvent être suspendu qu'en cas de survenance d'un cas de Force Majeure ou d'une Cause Légitime.

Le non-respect de ces délais entraîne l'application des sanctions prévues aux Articles 37 (*Pénalités*) à 40 (*Déchéance*).

## **Article 15 - Réception et achèvement des Travaux**

Le Titulaire, en sa qualité de maître d'ouvrage des Groupes Scolaires, procède en son nom et sous sa seule et entière responsabilité à la réception des Groupes Scolaires avec ses entrepreneurs de travaux.

Le Titulaire fait son affaire de la levée des éventuelles réserves.

Le Titulaire invite la Ville à assister aux opérations de réception et à formuler ses observations. Ces réserves ou observations ne valent ni réserves ni acceptation ou non acceptation des Groupes Scolaires au sens de l'Article 16 (*Conformité et acceptation des Travaux*).

Le Titulaire s'oblige également à obtenir et à retourner à la Ville la déclaration attestant l'achèvement et le certificat de conformité des travaux prévus à l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme.

## **Article 16 - Conformité et acceptation des Travaux**

### **16.1 Vérifications préliminaires**

Pour chaque Groupe Scolaire, le Titulaire invite la Ville, par courrier recommandé avec accusé réception, à procéder aux opérations de réception et contrôler la conformité des travaux avec le Programme Général de l'Opération assorti des Fiches Modificatives validées.

Pour chaque Groupe Scolaire, ce courrier doit être accompagné de l'ensemble des pièces suivantes :

- le rapport final du bureau de contrôle technique vierge de toute réserve, et de l'avis de la commission de sécurité et d'accessibilité (sauf à ce que cet avis n'ait pu être délivré au seul motif de la non-installation d'équipements qui ne relèvent pas des prestations du Titulaire) ;
- la constatation éventuelle de l'inexécution de certaines prestations ;
- la constatation éventuelle d'imperfections ou de malfaçons ;
- le rapport de bureau technique sur les actions de dépollution, et notamment l'analyse des risques résiduels ainsi que le bordereau de suivi des déchets ;
- le carnet des écarts mis à jour.

La Ville peut demander toutes précisions qu'elle juge utiles et procéder à des visites contradictoires.

Le cas échéant, ces visites font l'objet de procès-verbaux contradictoires.

Le calendrier des opérations de vérification est établi par les Parties, dans le respect des engagements souscrits par le Titulaire en termes de calendrier (Annexe 2).

## **16.2 Décision d'acceptation**

Au plus tard à la Date Effective de Mise à Disposition, et pour chaque Groupe Scolaire, l'examen de la conformité des ouvrages et équipements avec le Contrat et ses Annexes fait l'objet, de la part de la Ville, d'une des décisions prévues ci-après et ce, dans le cadre de l'établissement d'un procès-verbal dressé contradictoirement entre la Ville et le Titulaire.

Au vu des vérifications préliminaires opérées par la Ville, concernant :

- la réalisation des travaux de rénovation des Groupes Scolaires,
- la livraison des équipements,
- le repliement des installations de chantier,
- la remise en état des terrains et des lieux,

La Ville a la possibilité de :

- (1) prononcer l'acceptation du Groupe Scolaire sans réserve ;
- (2) prononcer l'acceptation du Groupe Scolaire avec des réserves, dès lors que celles-ci ne rendent pas les ouvrages et équipements impropres à leur destination, ne sont pas de nature à porter atteinte à leur sécurité, leur comportement ou à leur utilisation. Les réserves sont annexées à la décision d'acceptation.

Le Titulaire s'engage à ce que les réserves soient levées au plus tard (1) un mois après la date d'acceptation, sauf accord entre la Ville et le Titulaire sur un délai différent fixé dans un procès-verbal contradictoire.

La levée des réserves fait l'objet de procès-verbaux contradictoires.

Toutefois, s'il apparaît que certains travaux prévus en Annexes n° 1 et 2 du Contrat n'ont pas été exécutés, et si ceux-ci ne rendent pas les ouvrages et équipements impropres à leur destination ou ne portent pas atteinte à leur sécurité, à leur comportement ou à leur utilisation, la Ville peut :

- Demander au Titulaire de ne pas les réaliser. Dans ce cas, le Titulaire verse à la Ville une indemnité correspondant au coût des travaux non réalisés.

Si le Titulaire accepte le versement d'une indemnité, les imperfections qui l'ont motivé se trouvent couvertes de ce fait et l'acceptation du Groupe Scolaire est prononcée, sans réserve.

Dans le cas contraire, le Titulaire demeure tenu de réparer ces imperfections, l'acceptation du Groupe Scolaire étant prononcée sous réserve de leur levée ;

- Exécuter ou faire exécuter ces travaux aux frais du Titulaire ;

(3) refuser d'accepter le Groupe Scolaire si les inexécutions, malfaçons ou non conformités rendent les ouvrages et équipements impropres à leur destination, ou qu'elles sont de nature à porter atteinte à leur sécurité, leur comportement, leur utilisation, ou au fonctionnement normal de l'établissement, ou qu'elles sont jugées insatisfaisantes au regard des prescriptions du Contrat.

Dans ce cas, la Ville impose le report de l'acceptation du Groupe Scolaire pour que le Titulaire se donne les moyens de respecter les exigences contractuelles. Le report a pour effet de décaler le paiement du (des) premier(s) loyer(s) L1 jusqu'à la date de notification de la décision d'acceptation de l'Ouvrage. Ce report a pour conséquence l'application de pénalités de retard définies à l'Article 37 (*Pénalités*).

Il est précisé que ni les vérifications et observations effectuées par la Ville à l'occasion des opérations de vérification de la conformité des Groupes Scolaires, ni la décision d'acceptation des Groupes Scolaires émis par la Ville, n'ont pour effet d'engager la responsabilité de la Ville, ou de dégager le Titulaire de sa responsabilité concernant la conformité des Groupes Scolaires aux prescriptions du Contrat.

Il est à cet égard expressément précisé que la décision d'acceptation des Groupes Scolaires émis par la Ville ne décharge en particulier pas le Titulaire de son obligation de procéder, durant toute la durée du Contrat, aux éventuels travaux de correction et de rectification des Groupes Scolaires rendus nécessaires par l'apparition, au cours du Contrat, de défauts ou d'autres vices de toute nature rendant impossible le respect des Objectifs de Performance.

Dès l'acceptation d'un Groupe Scolaire, avec ou sans réserve, la Ville verse le loyer correspondant au Titulaire, dans les conditions prévues à l'Article 24 (*Rémunération du Titulaire*).

### **16.3 Dossier des ouvrages et équipements exécutés**

La Ville laisse au Titulaire un délai d'un (1) mois à compter de la décision d'acceptation de chaque Groupe Scolaire, pour qu'il constitue le dossier des ouvrages et équipements exécutés du Groupe Scolaire concerné. La non-remise de ce dossier dans le délai imparti fait l'objet d'une pénalité de 100 € par Jour de retard.

Le dossier des ouvrages et équipements exécutés (DOEE) comprend obligatoirement, pour chaque Groupe Scolaire :

- l'inventaire des biens avec leur descriptif ainsi que le relevé de l'ensemble des coûts effectifs liés à la conception-réalisation des ouvrages et équipements ;
- une copie conforme du dossier de permis de construire complété de l'avis de la commission de sécurité et d'accessibilité, et des éventuelles autorisations administratives liées à la construction des ouvrages et équipements ;
- l'ensemble des plans correspondant aux ouvrages réalisés, avec notamment tous les plans de réseaux ;
- l'inventaire et l'ensemble des notices des produits et matériaux installés ;

- un dossier d'exploitation/maintenance comprenant l'ensemble des schémas et notices permettant l'exploitation et la maintenance des ouvrages et équipements. Le dossier d'exploitation/maintenance sera mis à jour annuellement pendant toute la durée du Contrat pour intégrer les modifications consécutives aux interventions du personnel du Titulaire ou d'entreprises extérieures et prendre en compte l'évolution du plan GER ;
- un planning de formation des personnels ;
- la liste complète des entreprises intervenues sur le chantier ;
- la copie des polices d'assurance identifiant la subrogation de la Ville en cas de rupture du Contrat ;
- l'avis sur les ouvrages du contrôleur technique ;
- un jeu de plans de récolement des travaux, comportant un inventaire descriptif et les principales notices d'utilisation pour tous les ouvrages et équipements exécutés
- le carnet des écarts mis à jour.

Ce dossier est, pour chaque Groupe Scolaire, remis par voie dématérialisée.

Une mise à jour de ces documents est réalisée par le Titulaire pendant toute la durée contractuelle pour tenir compte des travaux de renouvellement, de modernisation, de mise en conformité et de réalisation d'ouvrages nouveaux qui seraient mis à la disposition de la Ville sous forme numérique et transmis en une copie papier.

#### **16.4 Formation**

Le Titulaire a l'obligation d'assurer aux agents et/ou aux personnes désignées par la Ville pour les prestations restant à sa charge une formation adéquate et conforme aux usages du métier et ce, avant l'entrée dans les lieux. Un planning de formation des personnels est proposé par le Titulaire à la Ville, et joint au dossier des ouvrages et équipements exécutés.

Des sessions de formation en fonction des métiers concernés sont destinées à permettre, sur la durée du Contrat, une bonne exploitation des ouvrages et équipements.

Les formations se scinderont en deux parts :

- Celles qui concernent les équipements remis à la Ville dans le cadre de la mise à disposition des Groupes Scolaires rénovés : formation pour un volume de 12 heures, à organiser dans le mois de la remise des Groupes Scolaires rénovés à la Ville ;
- Celles qui concernent les équipements objets des prestations de GER et de Maintenance Exploitation : formation pour un volume de 35 heures, à organiser dans les trois (3) mois avant le terme normal ou anticipé du Contrat, sauf résiliation du Contrat pour déchéance, et cas de force majeure.

#### **16.5 Désaccords entre la Ville et le Titulaire**

En cas de désaccord entre la Ville et le Titulaire sur les modalités de l'achèvement des travaux, ceux-ci conviennent de s'en remettre au Comité de Coordination, sauf urgence déclarée par la Ville en raison des

exigences du service public de l'éducation. Dans cette dernière hypothèse, le Titulaire est obligé d'exécuter les travaux selon les modalités prescrites par la Ville sans attendre la décision du Comité de Coordination.

Le cas échéant, le titulaire peut être indemnisé par la Ville en fonction de la décision rendue par le Comité de Coordination.

## **Article 17 - Suivi des écarts, modifications et ouvrages complémentaires**

### ***17.1 Suivi des écarts***

Au fur et à mesure de l'avancement des études et travaux, le Titulaire est tenu d'indiquer à la Ville, pour chacun des Groupes Scolaires, les éventuels écarts avec le Programme Général de l'Opération.

A cet effet, le Titulaire tient à jour, pour chacun des Groupes Scolaires, un carnet des écarts qui consigne l'ensemble des écarts par rapport au Programme Général de l'Opération.

Ce carnet trace l'ensemble des écarts depuis la conception jusqu'à la réception des travaux. Il adopte une classification thématique des écarts (fonctionnels, techniques, environnementaux, entretiens maintenance etc.).

Ce carnet est tenu à la disposition de la Ville sur simple demande.

### ***17.2 Modifications***

#### ***17.2.1 Principes généraux***

Sont considérées comme modifications au sens du présent Article les modifications portant sur la conception, la réalisation de travaux, la fourniture d'équipements, les prestations de maintenance, modifiant, supprimant ou substituant celles prévues au Contrat et à ses Annexes.

Les modifications apportées au Contrat pourront :

- être proposées par le Titulaire à la Ville si le Titulaire le juge utile à la réussite ou à l'optimisation du projet, étant rappelé que l'approbation de la Ville ne saurait engager sa responsabilité ;
- être demandées par la Ville, la Ville ayant toute latitude pour demander des modifications des ouvrages, notamment afin d'en améliorer la qualité et les performances. Dans ce cas, le Titulaire ne pourra refuser d'exécuter ladite modification sans raison valable dûment justifiée ;
- être imposées par un changement de législation ou de réglementation.

#### ***17.2.2 Fiches Modificatives***

Durant toute la durée d'exécution du Contrat, il est mis en place, pour chacun des Groupes Scolaires, un système de Fiches Modificatives, initiées par le Titulaire ou par la Ville, selon l'origine de la proposition.

Chaque modification devant faire l'objet d'une décision de la Ville sera formalisée par une Fiche Modificative qui est établie par le Titulaire et validée par la Ville dans un délai de huit (8) Jours à compter de sa réception. La validation de cette Fiche Modificative par la Ville indique si celle-ci vaut ordre de mettre en œuvre ladite modification.

Les évolutions logiques liées au développement normal des études de conception et ne nécessitant pas de décision de la Ville ne feront pas l'objet de Fiches Modificatives.

Chaque Fiche Modificative synthétise notamment les éléments suivants :

- la nature de la modification et son fait générateur,
- le cas échéant, l'incidence sur les surfaces,
- le cas échéant, l'incidence financière et son impact sur les loyers,
- le cas échéant, l'incidence sur les prestations d'entretien et de maintenance,
- le cas échéant, l'incidence sur les Objectifs de Performance,
- Le cas échéant, l'incidence sur le Calendrier,
- les observations éventuelles du contrôleur technique du coordonnateur sécurité.

En Annexe de chaque Fiche Modificative, doit figurer le détail de l'estimation détaillée de l'incidence financière sur le Contrat (en plus ou en moins) et le sous-détail correspondant, pour permettre de déterminer la rémunération des ouvrages non prévus.

Le Titulaire tient à jour un outil de suivi de ces Fiches Modificatives qu'il tient à la disposition de la Ville sur simple demande.

#### *17.2.3 Modifications proposées par le Titulaire*

Le Titulaire peut proposer à la Ville des modifications dans les conditions suivantes.

Toute modification doit, préalablement à sa mise en œuvre, être transmise à la Ville dans le cadre d'une Fiche Modificative accompagnée d'un mémoire détaillé comprenant les éléments suivants :

- une notice explicative donnant les motifs qui conduisent à cette modification, précisant l'incidence sur le coût global (en plus ou en moins) et sur le Calendrier,
- sur les plans techniques (construction, délais, maintenance), organisationnels, architecturaux et sur les Objectifs de Performance ;
- sur les modalités de mise en œuvre envisagées, l'impact sur les Loyers ainsi que les conditions de maintenance/entretien et sur la répartition des risques.

Ces informations sont synthétisées dans la Fiche Modificative adressée par le Titulaire à la Ville pour validation.

A compter de la réception par la Ville de la proposition de modification, cette dernière dispose d'un délai de trente (30) Jours, pour :

(a) approuver cette proposition,

(b) refuser cette proposition,

(c) formuler des observations ou poser des conditions pour la réalisation de cette modification.

Si dans ce délai la Ville n'a pas fait connaître sa réponse, cette dernière est réputée avoir refusé la modification.

Si la Ville formule des observations ou pose des conditions, le Titulaire disposera d'un délai de huit (8) Jours pour tenir compte des observations ou conditions posées par la Ville et transmettre une proposition modifiée à la Ville à la suite de quoi cette dernière dispose d'un délai de vingt (20) Jours pour accepter ou refuser cette proposition modifiée.

Sauf accord entre la Ville et le Titulaire, la modification n'exonère en aucune sorte le Titulaire de son obligation de respecter les Objectifs de Performance ainsi que les délais fixés dans le Calendrier.

Sauf accord de la Ville, les surcoûts financiers de conception, de construction et de maintenance/exploitation qui peuvent résulter des modifications proposées par le Titulaire et acceptées par la Ville sont intégralement pris en charge par le Titulaire.

Si les modifications se traduisent par une économie, celle-ci est partagée par moitié entre la Ville et le Titulaire et est répercutée dans le ou les Loyers correspondants prévus à l'Article 24 (*Rémunération du Titulaire*). Toutefois, lorsque la modification a pour objet la suppression d'un ouvrage, d'un équipement, d'une installation ou d'un service, l'économie bénéficie intégralement à la Ville.

En l'absence de réalisation de la modification proposée, les coûts d'études portant sur la proposition de modification restent à la charge du Titulaire.

#### *17.2.4 Modifications décidées par la Ville*

La Ville a toute latitude pour demander au Titulaire des modifications, afin de répondre notamment à des nouveaux besoins pour le service public, à une évolution technologique ou afin d'améliorer la qualité et la performance des Groupes Scolaires.

Dans les vingt (20) Jours suivants la réception d'une demande de modification adressée par lettre recommandée, le Titulaire établit et remet à la Ville une Fiche Modificative accompagnée d'un mémoire détaillé comportant obligatoirement un avis motivé sur les avantages et inconvénients que présente la modification envisagée :

- sur les plans techniques (construction, délais, maintenance/exploitation technique), organisationnel et architectural ;
- en précisant les modalités de mise en œuvre envisagées et l'impact financier sur le Loyer, ainsi que sur la répartition des risques ;
- tout autre point jugé utile par la Ville ou le Titulaire, notamment tous les éléments permettant de justifier des coûts.

A défaut de réponse dans ce délai de vingt (20) Jours, il sera fait application des pénalités prévues par le Contrat.

Si, pour certaines demandes, notamment celles qui nécessiteraient des études particulières, ce délai était jugé insuffisant, le délai est adapté avec l'accord écrit de la Ville.

Les coûts ou les économies résultant des modifications demandées par la Ville seront répercutés sur celle-ci par un ajustement de la partie du Loyer correspondante.

En cas de désaccord sur le chiffrage et les conséquences contractuelles (délais, responsabilités, etc.) de la modification, la Ville peut exiger que le Titulaire exécute les travaux sur la base du chiffrage provisoire accepté par les services de la Ville.

Le chiffrage définitif est alors arrêté par le Comité de Coordination après accords des Parties.

Quelle que soit la suite donnée à la demande de la Ville, les frais d'études acquittés par le Titulaire pour établir la Fiche Modificative prévue au présent Article sont pris en charge par la Ville, sur justificatifs fournis par le Titulaire.

#### *17.2.5 Modifications imposées par la réglementation*

Le Titulaire assure, pendant toute la durée du Contrat, les travaux de mise en conformité aux normes législatives et réglementaires applicables aux ouvrages, équipements et services pris en charge dans le cadre du Contrat.

Sauf accord entre la Ville et le Titulaire, la modification n'exonère en aucune sorte le Titulaire de son obligation de respecter les délais fixés dans le Calendrier, et notamment le délai de mise à disposition des ouvrages et équipements composant chacun des Groupes Scolaires.

Les conséquences financières résultant de toute modification de nature législative ou réglementaire adoptée à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat sont à la charge du Titulaire.

Les conséquences financières des autres modifications législatives ou réglementaires sont supportées par la Ville comme étant des modifications demandées par la Ville.

#### *17.2.6 Compte pour modifications*

Le Titulaire s'engage à constituer un Compte pour Modifications d'un montant de 600 000 euros HT, destinée à financer, à hauteur de son montant disponible, les modifications acceptées par la Ville et à sa charge. Ce Compte pour Modifications est mis en place par le Titulaire à l'occasion du premier tirage sur les crédits.

Au 31 décembre de chaque année, sont portés au crédit de ce compte les produits financiers générés par les excédents du compte.

L'état du compte fait l'objet d'une communication annuelle à la Ville, afin que celle-ci puisse vérifier les mouvements de l'année ainsi que le solde du compte correspondant à la provision disponible.

A l'expiration normale ou anticipée du Contrat, et quelle qu'en soit la cause, le solde du Compte pour Modifications revient à la Ville.

## **Article 18 - Occupation des Groupes Scolaires rénovés**

### **18.1- Principes généraux**

A compter de la notification de chacune des décisions d'acceptation des Groupes Scolaires visée à l'Article 16.2 (*Décision d'acceptation*), la Ville prend possession et utilise les ouvrages et équipements concernés sous sa responsabilité, sous réserve de la parfaite exécution des obligations d'entretien et de maintenance par le Titulaire.

La sécurité des personnes et des équipements, du fait de leur utilisation, incombe, vis-à-vis du Titulaire, à la Ville.

Le présent Article s'applique à l'ensemble des ouvrages et équipements des Groupes Scolaires.

Tous les ouvrages édifiés par le Titulaire, ainsi que toutes les améliorations de quelque nature que ce soit, sont de plein droit, et sans contrepartie financière supplémentaire autre que celles prévues au Contrat et notamment celles prévues à l'Article 17 (*Suivi des écarts, modifications et ouvrages complémentaires*), la propriété de la Ville, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte particulier.

### **18.2 - Travaux réalisés par la Ville**

#### **18.2.1 Principes**

Après la dernière Date Effective d'Acceptation des Groupes Scolaires, la Ville peut réaliser ou faire réaliser tous les travaux qui ne relèvent pas des prestations de conception-construction et des prestations d'entretien-maintenance à la charge du Titulaire au titre du Contrat, et qui ne sont donc pas des modifications au sens de l'Article 17 (*Suivi des écarts, modifications et ouvrages complémentaires*).

Sont concernés par l'alinéa précédent, les prestations d'entretien-maintenance et de GER restant à la charge de la Ville ainsi que des petits travaux d'aménagement intérieur et toutes prestations d'exploitation.

Dans le cadre de la réalisation des travaux susvisés, la procédure indiquée aux stipulations suivantes s'applique.

#### **Article 18.2.2 Information du Titulaire**

La Ville informe le Titulaire de son intention d'engager les travaux en donnant :

- (i) une description des travaux envisagés,
- (ii) les dates prévisionnelles et les lieux d'intervention sur Site,
- (iii) les noms et qualifications des entreprises qui seraient le cas échéant amenées à intervenir pour le compte de la Ville.

La Ville notifie son intention par courrier électronique, au moins cinq (5) Jours Ouvrés, avant le début de la réalisation des travaux.

#### **18.2.3 Incidence sur les obligations et droits du Titulaire**

Dans un délai de deux (2) Jours Ouvrés à compter de la notification prévue à l'Article 18.2.2 (*Information du Titulaire*), le Titulaire fait savoir à la Ville si les travaux envisagés peuvent avoir une incidence sur les obligations et droits du Titulaire au titre des prestations de conception-construction et/ou sur les prestations d'entretien maintenance.

En cas d'incidence sur les prestations du Titulaire au titre du Contrat, il est alors fait application des stipulations de l'Article 17.2.4 (*Modifications décidées par le la Ville*).

En cas de désaccord entre les Parties, il est porté à l'avis du Comité de Coordination.

Toutefois, compte tenu de la destination des Groupes Scolaires, et de la nécessité de pouvoir intervenir dans des délais très brefs aux fins d'assurer la gestion quotidienne de l'espace, la modularité et l'adaptabilité des salles de classes aux exigences de la vie scolaire, la Ville peut décider de réaliser les travaux, ou de les faire réaliser par un prestataire de son choix, sans attendre l'avis du Comité de Coordination, si ces travaux ont pour objet de maintenir la continuité du service public de l'enseignement.

Les conséquences que les travaux produisent sur le Contrat sont fixées au par avis rendu par le Comité de Coordination.

#### *18.2.4 Modalités de réalisation des travaux*

Sauf accord des Parties pour ne pas le réaliser, la Ville, assistée éventuellement d'un tiers, effectue avec le Titulaire, avant et après intervention, un état des lieux contradictoire par les personnels mandatés par les Parties :

- des locaux et installations concernés par les travaux ;
- des cheminements devant être respectés par le tiers pour accéder aux locaux concernés.

Si les travaux sont réalisés sous la responsabilité de la Ville, cette dernière, le cas échéant, doit préalablement :

- avoir souscrit les contrats et assurances nécessaires à la réalisation des travaux ;
- procéder, en fonction de la nature des travaux, à la désignation d'un contrôleur technique (avec au minimum les missions L, PS, SEI), d'un coordonnateur SPS et d'un coordonnateur SSI.

Le cas échéant, après la réception des travaux, la Ville s'engage à fournir au Titulaire :

- si applicable, le rapport final des travaux du contrôleur technique ;
- un exemplaire des DOE des travaux exécutés dans trente (30) Jours après la réception des travaux prononcés par la Ville et une mise à jour du DOE de l'Ouvrage.

#### *18.2.5 Responsabilités liées aux travaux*

La Ville est responsable de la réalisation ou de l'exécution des travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage. Le Titulaire n'encourt aucune responsabilité et ne supporte aucun coût ou pénalité du fait de la réalisation ou de l'exécution des travaux réalisés par la Ville.

La Ville fait son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives et réglementaires nécessaires à la réalisation de ces travaux.

La Ville supporte les conséquences des dommages qu'elle peut causer aux Groupes Scolaires et équipements qui les composent à l'occasion de l'exécution des travaux ou qui se révéleraient postérieurement (notamment toutes les malfaçons et dégâts aux Groupes Scolaires).

## Chapitre III – Entretien et maintenance

### **Article 19 - Exploitation, maintenance et gros entretien renouvellement**

#### **19.1 - Principes généraux**

Pendant la durée du Contrat, le Titulaire assure à ses frais et risques, les prestations d'exploitation, d'entretien et de maintenance des ouvrages et équipements des Groupes Scolaires ayant fait l'objet d'une décision d'acceptation dans les conditions de l'Article 16.2 (*Décision d'acceptation*), dont les obligations de gros entretien et de renouvellement, telles que définies dans le programme d'entretien et de maintenance figurant à l'Annexe n° 1, ainsi que, le cas échéant, les travaux de mise en conformité réglementaire afférents à ces ouvrages et équipements, de sorte que ceux-ci puissent :

- répondre aux performances techniques, environnementales, aux exigences de sécurité, d'hygiène et de continuité du service, ainsi qu'aux attentes des utilisateurs ;
- être remis à la Ville à l'expiration du Contrat en parfait état d'entretien et de fonctionnement.

Au titre de cette mission, le Titulaire est ainsi chargé des prestations suivantes, dans les conditions définies à l'Annexe 1 :

- des prestations d'exploitation des installations de production et de distribution de chauffage, de ventilation et d'eau chaude sanitaire, ainsi que l'entretien courant et le renouvellement (P2) de ces installations ;
- des prestations de gros entretien et renouvellement (P3) de ces installations, sur cette même durée ;
- d'une prestation de formation et de sensibilisation aux économies d'énergie auprès des usagers des Groupes Scolaires.

Les Prestations non limitativement énumérées à l'Annexe 1 sont exclues des prestations mises à la charge du Titulaire au titre du Contrat et restent à la charge de la Ville.

Le Titulaire exécute les prestations d'entretien et de maintenance préventive et curative. Ces prestations comprennent toutes les opérations qui concourent au maintien en bon état de fonctionnement et à l'optimisation de la performance énergétique des ouvrages et des équipements de façon à toujours convenir aux usages auxquels ils sont destinés, jusqu'au moment où leur vétusté, une défaillance ou une obsolescence telle que décrite à l'Article 20 (*Evolutions et veilles technologiques*) rendent nécessaire leur remplacement. Ces prestations sont détaillées en Annexe 1.

Le Titulaire s'engage en particulier à respecter les exigences de performance qui sont précisées en Annexe 1.

Les contrôles réglementaires obligatoires liés à ces ouvrages et équipements sont également à la charge du Titulaire. Ils sont réalisés par un organisme de contrôle agréé.

Le Titulaire :

- constitue et maintient une réserve financière suffisante pour exécuter les obligations prévues par le présent Article,
- s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens techniques, humains et financiers nécessaires,
- est responsable de l'obtention de l'ensemble des Autorisations Administratives nécessaires à l'exécution desdites prestations.

### **19.2 - Programme d'entretien et de maintenance**

Le programme d'entretien et de maintenance figurant en Annexe 1 a pour objet de définir les interventions nécessaires à l'atteinte des performances, notamment énergétiques, auxquels les Groupes Scolaires doivent répondre, et prévoir les plages de renouvellement par équipements ou catégories d'équipements, ainsi que les durées de vie des équipements.

Toutefois, le Titulaire garant d'une obligation de résultat peut, avec accord de la Ville et sous réserve d'en apporter la justification, éventuellement prolonger la durée de vie de l'équipement en question au-delà de la limite de durée de vie prévue si celui-ci répond aux exigences et performances requises.

Le Titulaire assure, avant l'entrée dans les lieux, puis de manière régulière, la formation du personnel de la Ville affecté aux Groupes Scolaires selon les conditions définies par l'Annexe n°1.

### **19.3 - Responsabilités**

Le Titulaire est entièrement responsable de la bonne exécution des prestations prises en charge conformément aux stipulations du Contrat.

Faute de remplir les obligations et les performances qui lui sont imposées par le Contrat, et sauf cause exonératoire définie à l'Article 9.3 (*Causes exonératoires de responsabilité*), le Titulaire peut se voir appliquer des pénalités dans les conditions fixées à l'Article 37 (*Pénalités*).

### **19.4 – Compte de GER**

A compter de la Date Effective d'Acceptation et jusqu'au terme du contrat, le Titulaire assure à ses frais et risques les prestations de renouvellement décrites à l'Annexe 1, de façon à garantir, jusqu'au terme du Contrat, un niveau de sécurité, de qualité et de disponibilité des Groupes Scolaires compatible avec le respect des Objectifs de Performance, et le respect des exigences posées par la réglementation en vigueur.

Les modalités de réalisation et de programmation de ces opérations de renouvellement par le Titulaire sont précisées dans le programme de renouvellement – GER figurant à l'Annexe 1.

Faute pour le Titulaire d'exécuter les prestations mises à sa charge au titre du programme de renouvellement – GER, la Ville le fait exécuter aux frais et risques du Titulaire. Elle fait à cet effet appel aux garanties prévues à l'Article 8 (*Garanties*).

Le Titulaire provisionne, ou, le cas échéant fait provisionner par son prestataire en charge du renouvellement, les montants nécessaires pour faire face aux obligations visées au présent Article. Les modalités de constitution, de suivi et de dévolution du solde de ce compte sont décrites à l'Article 33 (*Compte GER*).

Au terme du Contrat, le Titulaire remet à la Ville, gratuitement et en état normal d'entretien et de fonctionnement au sens de l'Article 19.1 (*Principes généraux*), les immobilisations et les stocks qui auront été financés sur le compte de gros entretien et de renouvellement.

### **19.5 – Certificats d'Economie d'Energie**

Le Titulaire remet à la Ville, au titre des prestations prévues par le Contrat, les notes de calcul des kWh-Cumac tels que définies dans l'arrêté du 29 décembre 2010 fixant la liste des éléments d'une demande de certificats d'économies d'énergie et la composition d'une demande d'agrément d'un plan d'actions d'économies d'énergie.

Le Titulaire remet en outre, au titre des Certificats d'Economie d'Energie :

- L'identité du bénéficiaire (Ville de Dole),
- Le lieu des travaux (adresse exacte),
- Toutes les conditions et mentions exigées par la fiche d'opérations standardisées,
- Le SIRET de l'installateur ayant fait les travaux,
- Une attestation aux termes de laquelle il renonce à déposer, en son nom propre ou par l'intermédiaire d'un tiers, quel qu'il soit, une demande de certificat (CEE) portant sur les mêmes travaux et s'engage à fournir exclusivement à la Ville de Dole tous documents nécessaires pour valoriser, en son nom, les CEE relatifs aux travaux réalisés.

Les certificats d'économie d'énergie sont collectés par la Ville de Dole, laquelle confie à un tiers la mission de l'assister pour en assurer la valorisation. Le produit de la valorisation des certificats d'économie d'énergie est conservé par la Ville.

## **Article 20 - Évolutions et veilles technologiques**

Le Titulaire prend en charge le risque de l'obsolescence éventuelle de tout ou partie des ouvrages, l'obsolescence étant définie comme toute circonstance dans laquelle la maintenance ou le renouvellement d'un composant élémentaire des ouvrages ne peut plus être raisonnablement assuré en raison, notamment, de la non-disponibilité sur le marché de pièces de rechange ou de prestations de maintenance à des conditions économiques normales ou dans des délais compatibles avec l'activité du Groupe Scolaire concerné.

Dans une telle hypothèse, le Titulaire assume, à ses frais et charges, le remplacement dudit composant élémentaire des ouvrages en garantissant à la Ville le respect des normes en vigueur et le principe d'un maintien en gamme, ce dernier étant défini comme l'engagement du Titulaire que tout composant élémentaire des ouvrages mis en œuvre par le Titulaire après la Date Effective d'Acceptation des Groupes Scolaires présente un niveau de performance au moins équivalent à celui du composant élémentaire initial.

Tout au long de la phase d'exploitation, de maintenance et de gros entretien renouvellement, le Titulaire informe la Ville des éventuelles évolutions technologiques dont il a connaissance, et justifiant un remplacement anticipé d'un équipement. Les modifications ainsi proposées par le Titulaire sont communiquées à la Ville dans le cadre d'un projet de Fiche Modificative, établie conformément à l'Article 17.2.2 (*Fiches Modificatives*). En cas d'acceptation par la Ville, l'économie ou le surcoût résultant de cette demande de Fiche Modificative est traité conformément à l'Article 17.2.4 (Modifications décidées par la Ville).

Le Titulaire assure également la veille des contrôles réglementaires applicables.

### **Article 21 - Respect des exigences du service public. – Ordre public. – Police. – Environnement**

Le Titulaire respecte dans l'exercice des missions qui lui sont confiées les exigences du service public auquel il contribue, et notamment le principe de continuité du service public de l'enseignement, en garantissant à la Ville la disponibilité des Groupes Scolaires mises à sa disposition selon les termes et conditions du Contrat.

Le Titulaire réalise les missions mises à sa charge au titre du Contrat dans le respect des prescriptions relatives à la protection de l'environnement et au développement durable qui figurent à l'Annexe 1.

## Chapitre IV - Régime financier et fiscal

Sans préjudice de la faculté de modifier les stipulations du Contrat par voie d'avenant, les Parties se rencontrent avant la Date Effective d'Acceptation du dernier groupe scolaire, soit au plus tard le 31 août 2024, en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant leur situation contractuelle aux évolutions financières rencontrées à la suite de l'intégration de centrales photovoltaïques pour les groupes scolaires de St Exupéry et Bedugue et du coût définitif des travaux.

### **Article 22 - Dépenses d'investissement et Montant à Financer Brut**

Le Titulaire supporte l'ensemble des coûts et risques liés à l'exercice des missions qui lui sont confiées dans les conditions prévues au Contrat. Il assume notamment l'ensemble des Dépenses d'Investissement comprenant notamment :

- le coût d'études et de conception (honoraires) ;
- les coûts des travaux de rénovation patrimoniale et énergétique globale;
- les frais de maîtrise d'ouvrage ;
- le coût du raccordement au réseau de chauffage urbain pour les Groupes Scolaires concernés ;
- le coût des équipements ;
- le provisionnement des aléas à la charge du Titulaire ;
- les assurances et garanties liées à la réalisation des travaux de rénovation énergétique globale.

Elles sont réputées comprendre tous les travaux, études et sujétions requis pour les besoins de la réalisation des études et travaux de rénovation des Groupes Scolaires conformément aux stipulations du Contrat.

A la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, les Dépenses d'Investissement sur lesquelles s'engage le Titulaire sont d'un montant de 16 720 000€HT hors subventions. Ces dépenses se décomposent comme suit :

Nom du Groupe Scolaire	Dépenses d'Investissement
École Saint-Exupéry et la crèche Les Petits Loups	4 620 000€HT
École de la Bedugue	5 800 000€HT
École Beauregard	2 650 000€HT
École Rochebelle	3 650 000€HT

Ces coûts seront majorés, pour l'école Saint-Exupéry et l'école de la Bedugue, du coût de revient réel des centrales photovoltaïques installées dans la limite de l'enveloppe estimative figurant à l'annexe 1.9.

Pour les calculs de révisions, les Dépenses d'Investissement sont scindées en trois composantes :

- Les Dépenses d'Investissement propres (1), versées par le Titulaire du marché public, pour un montant de 14 720 000€HT,
- Les Dépenses d'Investissement du titulaire du MPPE (2), correspondant à des prestations réalisées directement par le Titulaire, pour un montant de 1 400 000€HT,

- Les aléas et provisions du compte pour modification, pour un montant non révisable de 600 000€HT.

A compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, les Dépenses d'Investissement sont révisées chaque mois par application des formules suivantes :

Dépenses d'Investissement (1) = Dépenses d'Investissement (1) 0 [0,15 + 0,1 SYN / SYN0 + 0,75 BT01 / BT010]

Où :

- BT01 : indice des coûts de construction tous corps d'état
- SYN : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles
- BT01 0 : dernier indice des coûts de construction tous corps d'état connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat
- SYN 0 : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat

Dépenses d'Investissement (2) = Dépenses d'Investissement (2) 0 [0,15 + 0,85 SYN / SYN0]

Où :

- SYN : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles
- SYN 0 : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat

En cas de disparition d'un indice, les Parties se rapprochent pour choisir ensemble un indice de substitution. Il sera notamment tenu compte des préconisations données par les organismes diffusant l'indice disparu concernant l'indice de substitution et le coefficient de raccordement.

Le Montant à Financer Brut comprend, outre les Dépenses d'Investissement :

- (i) les coûts de préfinancement ;
- (iii) les commissions bancaires ;

## **Article 23 - Financement des investissements**

### ***Article 23.1 - Participation de la Ville à l'effort d'investissement***

Le modèle financier et économique est détaillé en Annexe 14.

La Ville participe au financement des investissements en apportant la somme de 1 200 000 €, majorée de la TVA applicable.

Le montant de cette participation sera révisé selon la même formule que celle mentionnée à l'Article 22 (*Dépenses d'investissement et Montant à financer Brut*) pour les Dépenses d'Investissement propres (1).

Cette participation est versée au Titulaire, pour chaque Groupe Scolaire, de la manière suivante :  
Versement par la Ville en deux fois : 520 000 € à la signature du Contrat et 680 000 € l'année suivante.

La participation constitue une partie de la rémunération au titre des coûts d'investissement et des coûts de financement pour l'application de l'article L. 313-29-1 du code monétaire et financier.

La Ville participe à cet effort d'investissement dans le but d'alléger le poids financier à long terme des Loyers L1.

Le cas échéant, en complément de la participation de la Ville, l'opération pourra bénéficier de subventions d'investissement complémentaires dont le montant et la date de versement ne sont pas encore connus à la date de signature du Contrat. Si ces subventions sont versées avant la Date Effective d'Acceptation du ou des Groupes Scolaires concernés, elles viendront en déduction du Montant à Financer Brut et seront prises en compte dans le calcul des Loyers L1, étant précisé que si les taux de financement ont déjà été fixés, les coûts de rupture des taux générés par le versement seront dus et pris en compte dans le Montant à Financer et le calcul des Loyers L1. Si ces subventions sont versées après la Date Effective d'Acceptation du ou des Groupes Scolaires concernés, les Parties conviendront par avenant de la manière dont ces ressources sont intégrées au plan de financement, après prise en compte des coûts liés au remboursement anticipé d'une partie des financements.

### **23.2 Préfinancement**

Le préfinancement correspond au portage financier de l'investissement jusqu'à la Date Effective d'Acceptation de chaque Groupe Scolaire.

Sous réserve de ce qui précède concernant la Participation de la Ville, le Titulaire assume le préfinancement, et les frais associés au préfinancement.

### **23.3 - Principes généraux du financement apporté par le Titulaire**

La participation de la Ville vient en déduction du Montant à Financer Brut.

Le résultat de cette soustraction donne le Montant à Financer Net.

Il incombe au Titulaire de financer à long terme les travaux de rénovation patrimoniale et énergétique des Groupes Scolaires, déduction faite de la participation versée par la Ville. Le Titulaire supporte la responsabilité du financement à long terme des travaux de rénovation patrimoniale et énergétique des Groupes Scolaires. Il ne pourra intégrer, dans le Montant à Financer Net, les Modifications visées à l'Article 17 (*Suivi des écarts, modifications et ouvrages complémentaires*) du Contrat et surcoûts consécutifs aux Causes Légitimes et cas de Force Majeure et autres montants dont est redevable la Ville en application du Contrat que dans la limite des assiettes maximales de financement consenties par les prêteurs.

Le Titulaire s'engage à transmettre pour information à la Ville :

- copie du ou des marchés(s) public(s) global(aux) de performance et le cas échéant des autres contrats conclus par le Titulaire avec ses prestataires dans un délai de quarante-cinq (45) Jours à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat.

- copie de la ou des convention(s) de financement définitive(s) signé(s) avec les prêteurs et copie des actes de garantie fournis par le Titulaire aux Parties Financières, dans un délai de quarante-cinq (45) Jours à compter de la date de signature de ces conventions ;

Le Titulaire prend le même engagement pour les avenants à ces contrats et leurs annexes.

Nonobstant la communication à la Ville des conventions de financement, il appartient au Titulaire de s'assurer et vérifier que ces conventions de financement ne contiennent pas de clauses contrares :

- aux stipulations du Contrat ;
- à l'affectation des Groupes Scolaires au service public de l'éducation et à la continuité du service public ;
- au principe de la propriété des biens à la Ville.

Le risque de non obtention définitive des financements à la charge du Titulaire ou de remise en cause des financements obtenus par celui-ci est entièrement supporté par le Titulaire, hors cause exonératoire prévues à l'Article 9.3 (*Causes exonératoires de responsabilité*).

#### **23.4 Cession de créance**

Conformément aux dispositions des articles L 313-23 et suivants du code monétaire et financier, le Titulaire a la possibilité de céder les créances pécuniaires, qu'il détient sur la Ville au titre du Contrat, pour chacun des Groupes Scolaires, à un ou plusieurs établissement(s) de crédit, après information préalable de la Ville.

Le Titulaire est ainsi autorisé à céder aux Parties Financières la totalité des créances nées ou à naître sur la Ville :

- au titre des indemnités de résiliation dues par la Ville avant la Date Effective de Mise à Disposition des Groupes Scolaires ;
- au titre du Loyer L1, tels que fixé à l'article 24, et dans sa forme indemnitaire, en cas de fin anticipée du Contrat après la Date Effective de Mise à Disposition des ouvrages.

Conformément aux termes de l'article R 313-17-1 du code monétaire et financier, toute notification d'une cession de créances effectuée par le Titulaire en application des dispositions de l'article L.313-23 du code monétaire et financier est faite entre les mains du comptable assignataire désigné comme suit (ou de toute autre personne se substituant à la personne désignée ci-dessous en qualité de comptable public assignataire) : Madame/Monsieur le Trésorier principal de la Ville de Dole.

Conformément aux dispositions des articles L. 313-29 et suivants du code monétaire et financier, les créances ainsi cédées font l'objet d'une acceptation par la Ville portant sur 80% maximum de la rémunération du Titulaire

au titre des coûts d'investissement et des coûts de financement, qui est ainsi définitivement acquise au cessionnaire, après constatation par la Ville que les investissements ont été réalisés, sans pouvoir être affecté par aucune compensation. Cette constatation se matérialisera par la décision d'acceptation des Groupes Scolaires telle que prévue à l'Article 17 (*Suivi des écarts, modifications et ouvrages complémentaires*).

La Ville s'engage à accepter les dites cessions de créances par la signature d'un acte, la Ville s'engageant ainsi de façon irrévocable et inconditionnelle à s'acquitter desdites créances directement entre les mains du cessionnaire sans qu'elle puisse opposer une quelconque exception fondée sur ses rapports personnels avec le Titulaire et sans que les créances puissent être affectées par aucune compensation.

La Ville a l'obligation de se libérer des sommes ainsi cédées directement entre les mains de l'établissement de crédit cessionnaire ou du représentant des établissements de crédit cessionnaires, à compter de la réception par elle de la notification de l'acte de cession.

L'acte d'acceptation prévoira qu'en cas de fin anticipée du Contrat pour quelque cause que ce soit, la Ville pourra :

- soit se libérer des créances régulièrement cédées et acceptées en payant à l'établissement de crédit cessionnaire, à chaque échéance contractuelle et jusqu'au terme normal du Contrat (en l'absence de résiliation), les redevances financières acceptées L1 (Option 1) ;
- soit se libérer des créances régulièrement cédées et acceptées en payant à l'établissement de crédit cessionnaire, à la date de fin anticipée du Contrat, l'Indemnité Irrévocable, celle-ci se composant du capital restant dû de la Dette, des intérêts courus non échus et échus non payés et de la soulte de rupture des instruments de couverture de taux (Option 2).

La Ville s'engage à faire connaître son choix entre ces deux modes de règlement au créancier financier un (1) mois avant la date d'effet de fin anticipée du Contrat. A défaut d'information de la part de la Ville sur l'option choisie, l'Option 2 s'applique de plein droit.

## **Article 24 - Rémunération du Titulaire**

### ***24.1. Principes généraux***

Pour chaque Groupe Scolaire, le Titulaire est rémunéré à partir de la Date Effective d'Acceptation de chaque Groupe Scolaire, et pendant une durée de 20 ans à compter de la Date Contractuelle d'Acceptation du Groupe Scolaire concerné, par le paiement d'un Loyer qui couvre les dépenses d'investissement, de financement ainsi que les coûts liés à l'exploitation maintenance (GER et maintenance courante).

Le Loyer dû au Titulaire correspond à la somme des loyers L1, L2, L3 et L4 déterminés de la façon suivante :

<b>Termes composant le loyer</b>	<b>Caractéristiques</b>
<b>L1 Loyer financier</b>	Ce loyer correspond au remboursement de l'investissement principal, aux intérêts, dividendes et à l'impôt sur les sociétés
<b>L2 Gros Entretien renouvellement</b>	Correspond à la part de la rémunération liée aux obligations de grosses réparations et de

	renouvellement mises à la charge du Titulaire, conformément au Programme Fonctionnel et aux Annexes techniques.
<b>L3 Maintenance courante</b>	Ce loyer correspond à la rémunération liée aux obligations de Maintenance courante mises à la charge du Titulaire.
<b>L4 Administration, assurance, impôts et gestion du Contrat</b>	<p>Ce loyer se décompose en deux parties :</p> <p><b>L4a</b> : Part de la rémunération du Titulaire correspondant, aux frais de gestion du Contrat (émission des factures, tenue de comptabilité, réalisation des comptes-rendus périodiques,) et d'assurance.</p> <p><b>L4b</b> : Part de la rémunération du Titulaire correspondant à l'accompagnement à la sensibilisation des acteurs des écoles</p>

#### **24.2. Imputation comptable des dépenses de l'opération**

Le Titulaire est autorisé à imputer comptablement dans les dépenses d'investissement de l'opération une rémunération forfaitaire d'étude et accompagnement du projet de 165 000 euros HT. Les imputations de rémunération seront effectuées :

- . en 2022 pour 55 000 € HT
- . en 2023 pour 55 000 € HT
- . en 2024 pour 55 000 € HT

Il est également précisé que les dépenses d'assistance à maîtrise d'ouvrage, suivi technique et de gestion sont comptablement imputées directement dans les dépenses de l'opération.

#### **Article 25 - Montant des loyers**

Poste	Loyer	Saint-Exupéry	Bedugue	Beauregard	Rochebelle	Loyer moyen annuel (€ HT)
Conception, réalisation, intérêts intercalaires	Loyers L1c	135 520	169 027	77 229	105 951	<b>487 727</b>
Frais financiers, intérêts	Loyers L1i	72 649	90 610	41 400	56 797	<b>261 457</b>
Gros Entretien et Renouvellement (GER)	Loyers L2	18 036	24 925	23 024	29 227	<b>95 212</b>
Exploitation - Maintenance courante	Loyers L3	4 841	6 690	6 180	7 845	<b>25 556</b>
Coût de gestion du contrat (rémunération SPL)	Loyers L4a	12 446	15 523	7 093	9 730	<b>44 792</b>
Sensibilisation (MPGP)	Loyers L4b	784	978	447	613	<b>2 821</b>
<b>TOTAL</b>		<b>244 276</b>	<b>307 753</b>	<b>155 372</b>	<b>210 164</b>	<b>917 565</b>

Les loyers seront modifiés par avenant avant la date effective d'acceptation du dernier groupe scolaire.

Les montants prévisionnels qui figurent dans le tableau ci-dessus sont exprimés :

- En € HT,
- Pour une année d'exploitation complète, le loyer étant ramené *au prorata temporis* pour les premières et dernières années,
- En valeur mars 2023

La composition détaillée des loyers figure à l'Annexe 15.

Les loyers sont versés selon une périodicité trimestrielle conformément à l'Article 29 (*Modalités de facturation et de paiement des loyers*).

## **Article 26 - Modalités d'évolution des loyers**

Le loyer financier L1 relatif à chaque Groupe Scolaire est arrêté définitivement à la Date Effective d'Acceptation du Groupe Scolaire concerné en fonction du Montant à Financer définitif qui tient compte de la révision des coûts d'investissement et du montant des frais financiers en période de construction.

Une fois figé, le loyer L1 est déterminé pour toute la durée du remboursement. Seule la part du loyer L1 correspondant aux intérêts des emprunts souscrits (soit L1i ) par le titulaire pour le financement de l'opération sera modulée trimestriellement selon les caractéristiques des prêts souscrits par le titulaire. Les Loyers L2, L3 et L4 sont révisés annuellement par application des formules d'indexation ci-dessous :

**Le loyer L2 est révisé annuellement selon la formule :**

$$L2 = L2_0 [0,15 + 0,85 BT40 / BT40_0]$$

Où :

- BT40 : index nationaux bâtiment respectivement pour les travaux de Chauffage central, Ventilation et conditionnement d'air, Electricité et Ascenseurs
- BT40<sub>0</sub> : dernier indice connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat

Le dernier acompte annuel, celui du quatrième trimestre, inclut la révision annuelle des prix, les valeurs prises pour les indices étant celles du mois de mai de l'année considérée.

**Le Loyer L3 est révisé annuellement selon la formule :**

$$L3 = L3_0 [0,15 + 0,85 ICHT-IME / ICHT-IME_0]$$

Où :

- ICHT-IME : indice du coût horaire du travail des industries mécaniques et électriques
- ICHT-IME<sub>0</sub> : dernier indice connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat

**Les Loyers L4a et L4b sont révisés annuellement selon la formule :**

$$L4 = L4_0 [0,15 + 0,85 SYN / SYN_0]$$

Où :

- SYN : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles
- SYN<sub>0</sub> : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat

Le dernier acompte annuel, celui du quatrième trimestre, inclut la révision annuelle des prix, les valeurs prises pour les indices étant celles du mois de septembre de l'année considérée.

En cas de disparition d'un indice, les Parties se rapprochent pour choisir ensemble un indice de substitution. Il sera notamment tenu compte des préconisations données par les organismes diffusant l'indice disparu concernant l'indice de substitution et le coefficient de raccordement.

## **Article 27 - Mécanismes financiers applicables en cas de retard dans la mise à disposition d'un Groupe Scolaire**

### ***27.1 - Cas d'un retard fautif***

Le Titulaire supporte la pénalité de retard définie à l'Article 37.1 (*Pénalités*).

En outre, le Titulaire supporte seul :

- l'ensemble des frais directs supplémentaires générés par le retard (mobilisation de chantier, coûts internes, garde des ouvrages ... etc.) ;
- la dérive des prix observée sur le marché de la construction, aucune actualisation supplémentaire du coût de l'investissement ne pouvant être effectuée au-delà de la Date Contractuelle d'Acceptation des Groupes Scolaires ;
- les frais de préfinancement supplémentaires pendant toute la période du retard.

### ***27.2 - Cas d'un retard lié à une Cause Légitime***

Le Titulaire ne supporte pas la pénalité de retard définie à l'Article 37.1 (*Pénalités*).

Il ne supporte les conséquences financières du retard que dans les limites définies aux Articles 9.1 (*Responsabilités*) et 9.3 (*Causes exonératoires de responsabilité*), le reste étant supporté par la Ville.

Dans tous les cas de retard dans la Date Effective d'Acceptation d'un Groupe Scolaire, il est précisé ce qui suit concernant le calcul et le mode de paiement du Loyer L1 :

- la durée du Contrat n'est pas prolongée ;
- le Loyer L1 du Groupe Scolaire concerné n'est pas versé avant la Date Effective d'Acceptation de ce Groupe Scolaire ;
- si le terme du Loyer L1 a déjà été figé, les échéances du Loyer L1 voient leurs paiements différés pendant la durée du retard, et sont dues intégralement à la fin du trimestre civil de la Date Effective d'Acceptation du Groupe Scolaire concerné ;
- si en revanche le terme du Loyer L1 concerné par le retard n'a pas encore été figé, le Loyer L1 est calculé sur la durée résiduelle du Contrat, en tenant compte du retard.

## **Article 28 - Parangonnage des prestations de maintenance courante faisant l'objet du loyer L3**

### **28.1.**

La Ville se réserve le droit d'effectuer, à ses frais, « une procédure transparente et concurrentielle de parangonnage » ou « une expertise » sur les coûts de maintenance tous les trois (3) ans à compter de la prise de possession des ouvrages.

Un écart compris entre (+5 %) et (-5 %) ne donne pas lieu à réajustement du Loyer L3.

En revanche, un écart supérieur à cette fourchette peut donner lieu à réajustement et à renégociation dudit Loyer à périmètre contractuel et technique équivalent.

Cette procédure est menée auprès de prestataires de services disposant de moyens et de références équivalents à la société en charge des prestations de maintenance à laquelle fait appel le Titulaire.

### **28.2.**

A l'occasion du renouvellement des contrats d'entretien et de maintenance passés par le Titulaire pour l'exécution du Contrat, le Contrat peut être modifié par un avenant conclu entre les Parties, sans que ses conditions économiques ne puissent être dégradées pour la Ville.

## **Article 29 - Modalités de facturation et de paiement des loyers**

### ***29.1 - Périodicité***

Les Loyers L2, L3, L4 de chaque Groupe Scolaire sont facturés et payés trimestriellement à terme échu à compter de la Date Effective d'Acceptation du Groupe Scolaire concerné au terme de chaque trimestre civil.

Le Loyer L1 de chaque Groupe Scolaire est payé trimestriellement le dernier Jour Ouvré de chaque trimestre civil à compter de la Date Effective d'Acceptation du Groupe Scolaire concerné.

Les modalités de détail afférentes à l'envoi de factures, telles que l'adresse à laquelle envoyer les factures, ou encore les pièces justificatives à joindre à chaque facture sont précisées à l'Annexe 1.

Ces modalités peuvent éventuellement évoluer durant la période du Contrat, notamment en raison d'un changement dans l'organisation interne de la Ville.

Dans ce cas, la Ville se rapproche du Titulaire pour évoquer l'évolution de ces modalités souhaitées, et les possibilités d'y satisfaire pour le futur dans un délai raisonnable.

### ***29.2 - Délai de paiement***

Pour le terme L1, le Titulaire libelle ses factures au nom de la Ville et les envoie à la Ville trente (30) Jours avant le dernier Jour du trimestre T, assorties de l'ensemble des pièces justificatives. La Ville procède au mandatement et au paiement des factures reçues dans ce délai au plus tard le dernier Jour du trimestre T.

Pour les termes L2, L3, L4, le Titulaire libelle ses factures au nom de la Ville, et les envoie à terme échu. La Ville procède au mandatement et au paiement de ces factures dans un délai global de trente (30) Jours à compter de la réception, par la Ville, des factures et de l'ensemble des pièces justificatives.

Il est rappelé que le montant de ces factures émises est réduit du montant d'éventuelles pénalités (hors Loyer L1) dues au titre du trimestre échu ou, le cas échéant, des trimestres précédents.

En cas de retard, sont appliqués des intérêts de retard dans les conditions prévues les articles L. 2192-10 et suivants du code de la commande publique.

## **Article 30 - Gains de refinancement**

### **30.1- A l'initiative du Titulaire**

Le Titulaire s'engage à informer la Ville de toute discussion qu'il pourrait mener en vue de l'obtention de nouvelles conditions de financement pour l'exécution du Contrat.

Tout projet de modification des conditions de financement qui serait de nature à compromettre les obligations des Parties au titre du Contrat peut être refusé par la Ville, qui aura un (1) mois à compter de la réception du projet de modification transmis par le Titulaire pour faire connaître expressément sa position sur ce projet.

### **30.2 - A l'initiative de la Ville**

La Ville peut, une fois tous les deux (2) ans, demander au Titulaire de procéder à une renégociation des conditions de financement prévues pour l'exécution du Contrat. Le refus du Titulaire peut entraîner la résiliation du Contrat dans les conditions prévues à l'Article 39.1 (*Résiliation pour motif d'Intérêt Général*), après mise en demeure restée sans réponse pendant un délai de deux (2) mois.

Le premier refinancement à l'initiative de la Ville doit intervenir au plus tôt deux (2) ans après la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat.

### **30.3 - Gains du refinancement**

Les gains de refinancement, quelle que soit la partie qui en a pris l'initiative, provenant de modifications dans les conditions de financement du Titulaire sont partagés entre la Ville et le Titulaire de la façon suivante :

- 60% pour la Ville ;
- 40% pour le Titulaire.

Les gains de refinancement désignent l'économie ou la réduction du Loyer L1 obtenu par la modification des conditions de financement pour l'exécution du Contrat. Les gains de refinancement sont entendus nets de l'ensemble des frais dûment justifiés liés à la restructuration du financement, c'est-à-dire des frais liés à la rupture des Instruments de dette, à la rupture des instruments de couverture de taux, aux commissions bancaires, ainsi qu'aux frais de conseils.

Les gains de refinancement revenant à la Ville, soit lui bénéficient sous la forme d'une réduction du terme L1 du Loyer sur la durée résiduelle du Contrat, soit lui sont versés en une seule fois, selon le choix de la Ville et sur proposition du Titulaire.

Les frais engagés pour le refinancement à l'initiative de la Ville sont à la charge de la Ville si le refinancement n'a pas lieu et font l'objet d'un paiement direct. A cette fin, un budget prévisionnel de ces frais sera proposé par le Titulaire préalablement au lancement de la procédure de Refinancement.

### **Article 31 - Recettes annexes**

Le Titulaire ne peut percevoir des recettes annexes au sens de l'article R.2213-1 (4°) du code de la commande publique.

### **Article 32 - Fiscalité**

#### ***32.1 - Impôts liés à l'exécution du Contrat***

Le Titulaire acquitte pendant toute la durée du Contrat les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature relatifs aux Groupes Scolaires au titre notamment de leur conception, leur construction, leur entretien, leur maintenance, leur renouvellement et leur mise à disposition par la Ville.

La répercussion sur la Ville des impôts, contributions, taxes et redevances visés à l'alinéa précédent se fera pour chacun d'entre eux sous la forme d'une refacturation à l'euro l'euro, sur justificatifs.

Cette refacturation est, le cas échéant, augmentée de la TVA selon les dispositions fiscales en vigueur.

La Ville s'acquitte des sommes dues dans un délai de trente (30) Jours à compter de la présentation par le Titulaire du justificatif du montant à payer.

Toute réduction obtenue par le Titulaire des impôts, contributions, taxes et redevances ainsi refacturés à la Ville doit intégralement bénéficier à cette dernière dans les mêmes proportions.

#### ***32.2 - TVA***

Le Titulaire déclare opter pour l'assujettissement à la TVA.

En cas de fin normale ou anticipée du Contrat pour quelque cause que ce soit visée à l'Article 41 (*Fin de Contrat*) du Contrat, la Ville rembourse au Titulaire, sur présentation des justificatifs, tout montant de TVA reversé par le Titulaire au titre de la régularisation de ses droits à déduction en application des dispositions de l'article 207 de l'annexe II au code général des impôts.

Tout Impôt nouveau ou modification des conditions d'imposition sont à la charge de la Ville. Dans ces circonstances, le Titulaire et la Ville se concertent en vue d'en évaluer l'impact et le Titulaire fait ses meilleurs efforts pour en limiter ses effets pour la Ville qui tient le Titulaire indemne.

#### ***32.3. Autres impôts***

Le Titulaire conserve à sa charge, sans que cela ne donne lieu à refacturation, les taxes, impôts, redevances et contributions, présentes ou à venir, propres à sa personnalité juridique et à son exploitation, à savoir notamment :

- l'impôt sur les sociétés (IS) et, le cas échéant, les contributions additionnelles calculées sur cet impôt, ainsi que tout autre impôt de nature équivalente venant s'y substituer ou s'y ajouter ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) ainsi que tout autre impôt de nature équivalente venant s'y substituer ou s'y ajouter ;
- la contribution sociale de solidarité des sociétés (ou C3S) ainsi que tout autre impôt de nature équivalente venant s'y substituer ou s'y ajouter.

### **Article 33 - Compte GER**

#### ***33.1 - Traçabilité des flux relatifs au GER au travers un compte ad hoc***

Pour les dépenses de GER, le Titulaire constitue, ou fait constituer par son prestataire, des provisions sur un compte de réserve, commun à l'ensemble des Groupes Scolaires, le Compte GER, afin de garantir le paiement desdites dépenses.

Les modalités d'utilisation et d'affectation des dépenses de ce Compte GER sont décrites dans l'Annexe 1.

Le compte GER mentionne :

- les sommes reçues chaque année au titre du Loyer L2 ;
- les sommes dépensées par le Titulaire chaque année au titre du GER ;
- les sommes résiduelles restant en réserve.

Chaque année, un état des dépenses GER est fourni par le Titulaire. Il fait apparaître, pour chaque intervention :

- une description des travaux ;
- les éléments justifiant les dépenses : factures fournisseurs (remise comprise), temps passé, taux horaire, coefficient sur déboursés.

Pour les installations bénéficiant de garanties installateurs et constructeurs, le Titulaire ne doit pas y faire apparaître les dépenses correspondantes.

L'état annuel du compte GER fait apparaître le solde annuel et le solde cumulé du compte par différence des recettes et dépenses.

L'état du compte GER est adressé à la Ville dans le cadre du rapport prévu à l'Article 35 (*Contrôle comptable et financier*).

Sont portés au crédit du compte GER les produits financiers générés par les excédents du compte. Les intérêts sont calculés sur la base du Taux EONIA avec un plancher de 0.

Au terme normal du Contrat, le solde du compte GER est reversé à la Ville.

En cas de résiliation anticipée pour motif d'intérêt général ou pour Force Majeure, cent pour cent (100 %) du solde excédentaire du compte GER est reversé à la Ville.

Le solde déficitaire du Compte GER est remboursé par la Ville, sauf cas de résiliation pour faute du Titulaire.

En cas de déchéance, le solde positif du compte GER revient à la Ville.

### **33.2 - Plan de GER réajusté en fin de Contrat**

Les Parties se réunissent au moins deux (2) ans avant la fin normale du Contrat ou, en cas de fin anticipée, un (1) mois avant le terme prévu, afin d'assurer la restitution des ouvrages et équipements composant les Groupes Scolaires, au bénéfice de la Ville, dans les meilleures conditions.

Les Parties établiront un état précis et contradictoire des ouvrages afin d'apprécier les travaux à exécuter sur les Groupes Scolaires qui ne seraient pas en état normal d'entretien. Le Titulaire exécute les travaux correspondants avant l'expiration du Contrat, quel que soit le solde du compte de gros entretien et renouvellement disponible.

A défaut d'exécution, par le Titulaire, des travaux de remise en état visés aux alinéas qui précèdent, les frais de remise en état correspondants sont automatiquement prélevés par mise en œuvre de la garantie de bonne fin prévue à l'Article 8.2 (*Garantie en phase d'exploitation-maintenance*) et, en cas d'insuffisance du montant de celle-ci, sur le Loyer L2 dû au Titulaire.

Les sommes dues par le Titulaire à la Ville en application des présentes devront impérativement lui être versées dans un délai d'un (1) mois, à compter de la demande qui en sera faite par la Ville.

## Chapitre VI – Contrôle – Sanction – Fin de Contrat

### **Article 34 - Contrôle qualitatif**

Pour permettre le contrôle de la bonne exécution du Contrat, le Titulaire remet à la Ville au plus tard le 30 avril de chaque année, un compte-rendu technique décrivant :

- l'état détaillé de chaque Groupes Scolaires ;
- les opérations de renouvellement et de maintenance réalisées sur chacun des Groupes Scolaires en application du Contrat et de ses Annexes sur l'exercice écoulé ;
- les opérations de renouvellement et de maintenance de l'année à venir de façon détaillée pour chacun des Groupes Scolaires, des cinq (5) prochaines années, de façon documentée ainsi que le recalage du plan jusqu'à la fin du Contrat, de façon à positionner l'action de la maintenance à court, moyen et long terme ;
- les incidents d'exploitation technique ;
- le niveau des performances techniques et énergétiques des Groupes Scolaires atteint au regard des Objectifs de Performance ;
- la part, pour chacun des Groupes Scolaires, de travaux et prestations confiées aux petites et moyennes entreprises et artisans en application de l'Article 42 (*Passation de Marches par le Titulaire, Engagement envers les petites et moyennes entreprises et artisans et conditions d'intervention des prestataires*) du Contrat,
- le carnet des écarts mis à jour, pour chacun des Groupes Scolaires.

La Ville contrôle les informations dont elle a connaissance en application du présent Article, sans que son intervention à ce titre ait pour effet de dégager le Titulaire de ses responsabilités au titre du Contrat ni, parallèlement, d'engager celle de la Ville.

En cas de manquement du Titulaire aux obligations mises à sa charge par le Contrat en matière de transmission de documents et informations, ou en cas de transmission d'informations incomplètes, la Ville peut imposer au Titulaire, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai fixé par ladite mise en demeure, une pénalité conformément à l'Article 37 (*Pénalités*).

Outre ce contrôle, la Ville peut également procéder, à sa discrétion, à des contrôles et mesures sur place et sur pièces, dès lors que de tels contrôles et mesures ne perturbent pas l'exécution par le Titulaire des Prestations d'entretien maintenance et des Prestations de GER. Le Titulaire s'engage à faciliter le déroulement de tels contrôles par la Ville et à lui fournir, dans les délais impartis, tous documents, pièces ou justificatifs raisonnablement requis par la Ville.

### **Article 35 - Contrôle comptable et financier**

Afin de permettre le suivi de l'exécution du Contrat, le Titulaire produit un rapport annuel et l'adresse à la Ville chaque année, au plus tard le 30 avril.

Ce rapport annuel doit être conforme aux dispositions de l'article R. 2234-2 du code de la commande publique et doit permettre la comparaison entre l'année qu'il retrace et les précédentes. Il comprend notamment :

- le compte annuel de résultat de l'exploitation de l'opération objet du Contrat, rappelant les données présentées l'année précédente au même titre et présentant les données utilisées pour les révisions et indexations contractuelles et les justifications des prestations extérieures facturées à l'exploitation ;

- une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique retenus pour la détermination des produits et charges imputés au compte de résultat de l'exploitation, avec, le cas échéant, la mention des changements, exceptionnels et motivés, intervenus au cours de l'exercice dans ces méthodes et éléments de calcul ;
- un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du Contrat et le tableau d'amortissement de ce patrimoine ;
- un compte rendu de la situation des autres biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation des Groupes Scolaires, mise en comparaison le cas échéant avec les tableaux relatifs à l'amortissement et au renouvellement de ces biens et immobilisations ;
- un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année ;
- les engagements à incidences financières liés au Contrat et nécessaires à la continuité du service public ;
- les ratios annuels de rentabilité économique et de rentabilité interne du Contrat ainsi que la répartition entre le coût des fonds propres et le coût de la dette afférents au financement des biens et activités objets du Contrat.
- Le suivi des indicateurs correspondant :
  - aux Objectifs de Performance prévus à l'Annexe 1 ;
  - à la part d'exécution du marché confiée à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans en application de l'article L. 2213-14 du code de la commande publique ;
  - aux pénalités demandées par la Ville et à celles acquittées par le Titulaire.

L'absence de production du compte-rendu annuel, ou sa production tardive, soit au-delà du 1<sup>er</sup> mai, donne lieu au versement par le Titulaire d'une somme d'un montant forfaitaire de mille (1 000) euros par Jour de retard, applicable après une mise en demeure préalable de dix (10) Jours demeurée infructueuse.

Le Titulaire communique, au plus tard dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice, la liasse fiscale certifiée par le(s) commissaire(s) aux comptes et le rapport du(des) commissaire(s) aux comptes visé par l'article L. 823-9 du Code de commerce, comprenant systématiquement le détail complet des comptes annuels (système développé).

## **Article 36 - Contrôle de la Ville**

### ***36.1 Droit d'information***

Outre sa qualité d'actionnaire et d'administrateur du Titulaire, la Ville dispose de droits d'information et de contrôle permanents sur l'exécution des prestations confiées par le Contrat au Titulaire.

La Ville se réserve le droit de contrôler, ou faire contrôler, les renseignements fournis par le Titulaire tout au long de l'exécution du Contrat.

La Ville peut demander la communication de tout justificatif et tous les documents complémentaires si elle l'estime nécessaire à sa bonne information.

La Ville peut confier l'exécution de son droit à l'information soit à ses propres agents, soit à des organismes qu'elle choisit, à condition de préciser au Titulaire, le cadre d'intervention de ces organismes. Elle informe le Titulaire de la désignation des agents ou organismes désignés à cet effet.

Les personnes que la Ville désigne à cet effet ont libre accès aux zones concernées par l'exécution des prestations prévues par le Contrat, dans le respect des consignes de sécurité prévues pour les différents Sites. Ces personnes ont également accès à l'ensemble des documents relatifs à l'exécution du Contrat détenus par le Titulaire.

Les agents ou organismes désignés par la Ville, dans les limites des attributions confiées, peuvent se faire présenter toutes pièces – notamment contractuelle, technique ou de comptabilité - nécessaires à leur vérification. Ils peuvent procéder à toutes vérifications utiles pour s'assurer que les prestations sont réalisées dans les conditions du Contrat.

De sa propre initiative, le Titulaire informe sans délai la Ville de tout évènement ou incident significatif affectant ou susceptible d'affecter la qualité des prestations, la disponibilité des Groupes Scolaires, la sécurité des biens et des personnes, la santé des populations ou l'environnement.

En cas d'entrave à l'exercice du droit de contrôle et d'information, il pourra être mis fin au Contrat conformément à l'Article 40 (*Déchéance*).

Par ailleurs, dans les deux (2) mois suivant la communication du compte-rendu qualitatif prévu à l'Article 34 (*Contrôle qualitatif*), les Parties procèdent à une revue de Contrat pour s'assurer de sa bonne exécution et étudier les éventuelles améliorations à y apporter.

### **36.2. Comité de coordination**

Afin d'organiser un contrôle analogue efficient, il est créé un comité de coordination entre les parties avec pour mission :

- d'étudier les conditions d'exécution du Contrat, tant dans ses aspects techniques que financiers,
- d'étudier les comptes-rendus techniques et financiers remis par le Titulaire en application du présent Contrat,
- d'une manière générale, d'évoquer les difficultés et rapprocher les points de vue du Titulaire et de la Ville sur les conditions d'exécution du Contrat, en ce compris les éventuelles difficultés pouvant apparaître dans l'exécution des marchés confiés par le Titulaire à des tiers au titre de l'exécution du présent Contrat.

Le comité de coordination peut procéder à toutes analyses et vérifications nécessaires au contrôle analogue.

Ce comité de coordination est composé de représentants de la Ville et du Titulaire. La composition du comité sera définie après la signature du Contrat et au plus tard à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat.

Le Comité de coordination peut faire appel, pour avis consultatif, à toute personnalité extérieure qualifiée.

Le Comité de coordination se réunit *a minima* une fois par an et en tant que de besoin sur simple demande des Parties.

Chaque réunion du Comité de coordination donne lieu à l'établissement par le Titulaire d'un compte-rendu. La Ville dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour faire connaître ses éventuelles remarques sur ce compte-rendu.

## **Article 37 - Pénalités**

Tout manquement du Titulaire à ses obligations au titre du Contrat peut donner lieu à l'application des pénalités ci-après, sauf cas de Force Majeure ou Cause Légitime.

Par ailleurs, toute pénalité perçue par le Titulaire dans le cadre du ou des marchés qu'il a conclu pour assurer les prestations du Contrat est reversée à la Ville (sans double décompte).

### **37.1 Pénalités pour retard dans la Date Contractuelle d'Acceptation des Groupes Scolaires**

En cas de retard imputable au Titulaire dans la réalisation des Groupes Scolaires, impliquant le non-respect de la Date Contractuelle d'Acceptation de chaque Groupe Scolaire, la Ville peut imposer au Titulaire, sans mise en demeure, le versement d'une pénalité de retard de trois mille (3000) euros par Jour de retard.

Ces pénalités sont payées directement par le Titulaire ou, à défaut de paiement par le Titulaire dans un délai de trente (30) Jours suivant la notification du titre de recette correspondant, prélevées sur la Garantie prévue à cet effet à l'Article 8.1 (*Garantie en Phase de Conception-Construction*).

Ces pénalités sont encourues sur simple constat du retard par la Ville.

Le montant des pénalités de retard dues au titre du présent Article ne peut dépasser un montant égal à 10 % coût total des travaux objets du Contrat.

### **37.2 Pénalités pour retard dans la levée des réserves**

En cas de non-respect du délai de levée des réserves à l'acceptation des Groupes Scolaires prévu à l'Article 16.2 (*Décision d'acceptation*), le Titulaire encourt, sur simple constat du retard par la Ville, une pénalité de 150 euros par Jour constaté, par le Maître de l'Ouvrage.

Ces pénalités sont payées directement par le Titulaire ou, à défaut de paiement par le Titulaire dans un délai de trente (30) Jours suivant la notification du titre de recette correspondant, prélevées sur la Garantie prévue à cet effet à l'Article 8.1 (*Garantie en Phase de Conception-Construction*).

### **37.3 Pénalités pour travaux non terminés perturbant le fonctionnement d'un Groupe Scolaire**

Pendant la phase travaux, le non-achèvement d'un poste de travaux ne devra pas perturber le fonctionnement et l'usage d'un Groupe Scolaire.

Dans le cas contraire, la Ville et le Titulaire et le Maître d'Ouvrage fixent, d'un commun accord, le délai (inférieur à 10 Jours Ouvrés) de réalisation de la finition.

En cas de retard par rapport à ce délai, la Ville peut appliquer une pénalité de 100 euros par Jour de retard.

Ces pénalités sont payées directement par le Titulaire ou, à défaut de paiement par le Titulaire dans un délai de trente (30) Jours suivant la notification du titre de recette correspondant, prélevées sur la Garantie prévue à cet effet à l'Article 8.1 (*Garantie en Phase de Conception-Construction*).

### **37.4 Pénalités pour manquement aux règles de sécurité**

Tout manquement du Titulaire aux règles de sécurité constaté par la Ville entraîne l'application d'une pénalité de 100 euros par infraction et par Jour Ouvré.

Ces pénalités sont payées directement par le Titulaire ou, à défaut de paiement par le Titulaire dans un délai de trente (30) Jours suivant la notification du titre de recette correspondant, prélevées sur la Garantie prévue à cet effet à l'Article 8.1 (*Garantie en Phase de Conception-Construction*).

### **37.5 Pénalités relatives aux obligations d'entretien et de maintenance**

En cas de manquement dans les prestations d'entretien et de maintenance mises à la charge du Titulaire, celui-ci est redevable des pénalités décrites ci-après.

Ces Pénalités sont déduites du Loyer L2 et du Loyer L3.

TYPOLOGIE		CONDITIONS D'APPLICATIONS	MONTANT DE LA PÉNALITÉ
1	Entretien des locaux et livret de chaufferie	Le Titulaire s'engage à maintenir en état de propreté les locaux et équipements. Le livret de chaufferie doit être renseigné précisément à chaque intervention. Pour chaque manquement, le Titulaire a huit (8) Jours pour se conformer aux prescriptions de la Ville. Si l'anomalie constatée persiste au-delà de cette période de huit jours, une pénalité est appliquée.	200 euros par période de 8 Jours.
2	Retard ou absence aux rendez-vous	Pour chaque absence ou retard aux rendez-vous fixés par la Ville	100 euros par retard ou absence
3	Retard dans la transmission de documents ou transmission de documents incomplets	Documents à fournir dans les délais définis dans les documents contractuels	300 euros par Jour de retard
4	Défaut d'entretien des installations techniques	Par anomalie constatée. En cas de récidive, au cours des 3 mois suivants, le montant de la nouvelle pénalité sera doublé. Les défauts seront constatés contradictoirement.	400 euros
5	Retard d'intervention	Non-respect du délai d'intervention. Les dégâts occasionnés suite à son intervention hors délai seront en outre supportés par le Titulaire.	75 euros par tranche d'heure entamée par retard
6	Retenue qualitative	En cas de réalisation de prestations non conformes aux règles de l'art, une retenue qualitative pourra être appliquée.	Montant égal au démontage de la prestation et au coût de sa valeur estimé par devis d'une entreprise au choix de la Ville par prestation non conforme
7	Réclamations	La Ville se réserve le droit de procéder à des contrôles ponctuels concernant les réclamations. Si la Ville dénombre plus de dix appels, sur la durée de l'année civile, il sera appliqué une pénalité.	100 euros à compter du 11ème appel et pour chaque appel au-delà.

8	Interruption ou insuffisance de service	Si, au cours de la période de fonctionnement pour la prestation concernée (chauffage, production de froid, ventilation, éclairage, etc.), la fourniture de service est interrompue anormalement ou insuffisante pendant plus de 4 heures consécutives. Si le problème ne concerne qu'une fraction de surface du site, la pénalité s'applique tout de même en totalité.	700 euros par Jour
9	Insuffisance ou excès de chauffage	Il y a insuffisance ou excès de chauffage lorsque l'une des hypothèses suivantes est constatée :  a. la température diffère au moins de - 2°C de celle demandée par la Ville, au cours d'une période continue de 12 heures, et de + 2°C au cours d'une période continue de 24 heures ;  b. la température s'écarte plus de deux fois par période continue de 24 heures de - 3°C au moins de celle demandée par la Ville, et pendant plus de 30 minutes ;  c. la température moyenne diffère pendant une période continue de 48 heures de 1°C au moins de celle fixée.  Les températures intérieures seront constatées par mesure ponctuelle par la Ville ou en utilisant les données du monitoring ou de la GTC. Le titulaire dispose de la possibilité d'installer des enregistreurs de température complémentaires.  Si le problème ne concerne qu'une fraction de surface du site, la pénalité s'applique tout de même en totalité.	270 euros par Jour
10	Défaut de service rendu dans le cadre du gros entretien renouvellement	En l'absence d'exécution ou en cas de retard dans l'exécution des prestations	500 euros par constat et par équipement
11	Exécution des actions d'information et de sensibilisation des usagers	En l'absence d'exécution des actions d'informations et de sensibilisation	500 euros par constat
12	Défaut d'information	En l'absence d'information de la part du Titulaire à la Ville sur tout travaux ou toute alerte particulière liée à l'exploitation (non transmission d'un défaut, non signalement du bas niveau d'une cuve fioul, etc.).	100 euros par Jour entre la dernière visite du Titulaire et le Jour de constat (inclus) par la Ville
13	Non-respect de la réglementation	En cas de non-respect d'une valeur ou norme réglementaire sur l'un des équipements à la charge du Titulaire (débit de ventilation, seuils réglementaires, etc.)	500 euros par constat, pénalité pouvant être réitérée chaque semaine

14	Défaut de fourniture de matériel	En cas de non-fourniture d'un matériel ou équipement nécessaire à la bonne réalisation de la mission du titulaire (enregistreur thermique, consommables, etc.) La pénalité s'applique dès le premier Jour de constat de l'absence du matériel.	200 euros par équipement ou matériel, pénalité pouvant être réitérée chaque semaine
----	----------------------------------	---	---

### **37.6 Pénalités de retard dans la remise des documents nécessaires au contrôle de la Ville**

En cas de retard dans la remise de l'ensemble des documents nécessaires au contrôle stipulé au titre des Articles 34 (*Contrôle qualitatif*) et 36 (*Contrôle de la Ville*), la Ville applique de plein droit une pénalité de 300 € par Jour de retard.

Les Pénalités seront déduites du Loyer L2 et du Loyer L3.

### **Article 37.7 Pénalités applicables en cas de non-respect des dispositions du code du travail relatives à l'interdiction du travail dissimulé**

Le Titulaire s'acquiesce des formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 à L. 8221-5 du code du travail.

Le Titulaire s'engage à fournir à la Ville, au plus tard le Jour de la signature du Contrat, et tous les six (6) mois à compter de cette date, les documents mentionnés à l'article D. 8222-5 du code du travail.

Conformément à l'article L. 8222-6 du code du travail, en cas de non-respect par le Titulaire des formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 à L. 8221-5 du code du travail, la Ville pourra infliger au Titulaire une pénalité d'un montant égal à celui des amendes encourues en application des articles L. 8224-1, L. 8224-2 et L. 8224-5 du code du travail, dans la limite de cinq mille euros (5 000 €) par infraction, avec un plafond global sur la durée du Contrat égal à soixante-quinze mille euros (75 000 €).

Ces pénalités sont payées directement par le Titulaire ou, à défaut de paiement par le Titulaire dans un délai de trente (30) Jours suivant la notification du titre de recette correspondant, prélevées sur la Garantie prévue à cet effet à l'Article 8.1 (*Garantie en Phase de Conception-Construction*).

La pénalité visée au présent Article s'entend sans préjudice d'autre sanction, condamnation par les administrations et juridictions compétentes.

### **37.8 Pénalité pour absence aux réunions**

En cas d'absence aux rendez-vous de chantier ou à toute réunion provoquée par la Ville ou en cas de représentation par une personne incompétente ou n'ayant pas les pouvoirs suffisants, une pénalité de 100 euros est appliquée.

Ces pénalités sont payées directement par le Titulaire ou, à défaut de paiement par le Titulaire dans un délai de trente (30) Jours suivant la notification du titre de recette correspondant, prélevées sur la Garantie prévue à cet effet à l'Article 8.1 (*Garantie en Phase de Conception-Construction*).

### **37.9 Pénalités en matière de Garantie de Performance Énergétique**

#### **37.9.1 Paramètres**

Pour l'application du présent Article, les paramètres suivants sont définis :

- ni = correspondant aux différentes Périodes de Suivi de l'Objectif de Performance Énergétique Réelle définies dans le Plan de Mesures et de Vérifications
- Em (Energie mesurée) = quantité d'énergie effectivement consommée et mesurée sur la Période de Suivi (ni) pour les compteurs objet de la garantie de performance, selon la méthode définie dans le Plan de Mesures et de Vérifications (en MWhEF),
- Ec (Energie cible) = Objectif de Performance Énergétique Réelle - quantité d'énergie primaire contractuellement garantie pour les compteurs objet de la garantie de performance, (en MWhEF),
- Eca (Energie cible ajustée) = quantité d'énergie Ec ajustée pour tenir compte des variations au cours de la Période de Suivi (ni) des conditions fixées dans la Situation de référence.

### 37.9.2 Causes d'Ajustement

La quantité d'énergie Ec est ajustée pour tenir compte des modifications des conditions fixées dans la Situation de Référence dans les cas limitativement énumérés dans le Plan de Mesures et de Vérifications.

En cas de dégradation du Niveau de Service Contractuel défini dans le Programme général de l'opération (Annexe 1) relevant de la responsabilité du Titulaire et impactant la performance énergétique, le Titulaire se voit appliquer les pénalités correspondantes et la quantité d'énergie Ec est ajustée en conséquence dans les conditions fixées dans le Plan de Mesures et de Vérifications.

La quantité d'énergie Ec est ajustée lorsqu'une Cause Légitime ou un cas de Force Majeure a une conséquence significative sur l'exécution et la durée des prestations de la Phase de Conception-Réalisation ou des prestations de maintenance et des prestations de GER, impactant la performance énergétique des Groupes Scolaires.

#### A) Surconsommation par rapport à l'Objectif de Performance Énergétique Réelle

##### Modalités de détermination de la surconsommation :

Pour chaque énergie, la quantité d'énergie effectivement consommée est comparée à la quantité d'énergie contractuellement garantie ajustée de la Période de Suivi considérée.

Pour chaque énergie, si  $Em > Eca$ , on constate une surconsommation par rapport à l'Objectif de Performance Énergétique Réelle.

Pour chaque Période de Suivi, la surconsommation par rapport à l'Objectif de Performance Énergétique Réelle donne lieu à la mise en œuvre de la Garantie de Performance Énergétique. Elle consiste pour le Titulaire à indemniser la Ville du préjudice résultant de cette surconsommation.

Le Titulaire est alors redevable d'une indemnité déterminée par le jeu de la formule suivante :

$$IGPE = P1GS \times (Em - Eca) / Eca \times K$$

Avec :

IGPE = Montant en euros de l'indemnité due à la Ville en application de la Garantie de Performance Énergétique sur la Période de Suivi

P1GS = Montant forfaitaire HT attribué à chacun des groupes Scolaires :

- L'école Saint-Exupéry et la crèche Les Petits Loups : 15 000 € HT
- L'école de la Bedugue : 15 000 € HT
- L'école Beauregard : 15 000 € HT
- L'école Rochebelle : 11 000 € HT

K est un coefficient multiplicateur qui évolue au long du Contrat de la manière suivante :

Année d'exploitation	1	2	3	4	5	5 et +
K	1	1	1,1	1,2	1,25	1,25

#### Réparation en nature supplémentaire :

A titre supplémentaire au paiement de l'indemnité, à la demande de la Ville, le Titulaire doit effectuer, une réparation en nature si la quantité d'énergie effectivement consommée et mesurée est supérieure à l'Objectif de Performance Énergétique Réelle de la Période de Suivi considérée, après ajustement :

- de plus de 10% pendant deux (2) Périodes de Suivi complète consécutives ou non
- ou de plus de 15 % sur une (1) Période de Suivi

Cette réparation en nature doit permettre d'atteindre l'Objectif de Performance Énergétique Réelle.

Elle porte sur la reprise des travaux de rénovation exécutés et/ou des actions complémentaires. Elle ne peut, sauf accord du Titulaire, excéder 3% du coût d'investissement initial.

Dans ces hypothèses, le Titulaire :

- Proposera des solutions curatives, leur coût et leur calendrier prévisionnel dans un délai de quarante-cinq (45) Jours à compter de la constatation de la surconsommation ;
- Mettra en place ces solutions, après approbation par la Ville.

A défaut d'approbation par la Ville du coût et de la nature des solutions proposées dans un délai de quarante-cinq (45) Jours à compter de la proposition du Titulaire, les Parties solliciteront l'avis du Comité de coordination.

#### B) Sous consommation par rapport à l'Objectif de Performance Énergétique Réelle

##### Modalités de détermination :

La quantité d'énergie effectivement consommée est comparée à la quantité d'énergie contractuellement garantie ajustée de la Période de Suivi considérée.

Pour chaque énergie, si  $E_m < E_{ca}$ , on constate une sous consommation par rapport à l'Objectif de Performance Énergétique Réelle.

Conséquences de la sous consommation :

En cas d'amélioration de la performance énergétique des Groupes Scolaires au-delà de l'Objectif de Réduction des Consommation Énergétique, le Titulaire reçoit un intéressement aux économies supplémentaires d'énergie réalisées.

Dans ce cas, l'intéressement est fixé selon la formule suivante :

$$It = P1GS \times (Eca - Em) / Eca \times 50\%$$

Avec :

It = Montant en euros de l'assiette de partage de la surperformance entre les Parties sur la Période de Suivi

L'intéressement vient s'ajouter au montant du loyer L4.

Si la quantité d'énergie Em est inférieure à la quantité d'énergie Eca de plus de 20% au cours d'une Période de Suivi ou de plus de 15% au cours de deux (2) Périodes de Suivi, la Ville se réserve le droit de définir un nouvel Objectif de Performance Énergétique Réelle, pour la durée restant à courir du Contrat.

Les Parties se rencontreront pour la fixation de ce nouvel Objectif de Performance Énergétique Réelle. A défaut d'accord, le nouvel objectif est égal à la moyenne entre la quantité d'énergie contractuellement garantie (Eca) et la quantité d'énergie effectivement consommée et mesurée (Em) des Périodes de Suivi au cours desquelles l'écart est constaté.

## **Article 38 - Mise en régie provisoire**

La Ville pourra prononcer la mise en régie provisoire, qui pourra être totale ou partielle, dans le cas où le Titulaire manquerait de manière grave ou répétée à une ou plusieurs de ses obligations issues du Contrat.

Pour ce faire, la Ville mettra en demeure le Titulaire de remédier au manquement considéré, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai suffisant pour que le Titulaire puisse être mis à même de remédier audit manquement.

Dans l'hypothèse où le Titulaire ne déférerait pas à la mise en demeure dans le délai imparti, la Ville pourra procéder, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la mise en régie provisoire.

Cette mise en régie consistera pour la Ville à exécuter ou faire exécuter tout ou partie des obligations incombant au Titulaire au titre du Contrat, et ce aux frais et risques du Titulaire.

La durée de la mise en régie ne pourra pas excéder six (6) mois. Au-delà de six (6) mois, la Ville pourra prononcer la résiliation du Contrat dans les conditions de l'Article 40 (*Déchéance*).

La Ville agit au nom du Titulaire pour l'exécution des tâches mises en régie.

La mise en régie prendra fin dès lors qu'il aura été remédié au manquement considéré et que le Titulaire sera à nouveau en mesure de reprendre l'exécution du Contrat conformément à ses obligations.

L'application des présentes stipulations ne fait pas obstacle au droit de la Ville de prononcer la déchéance prévue à l'Article 40 (*Déchéance*) du Contrat.

## **Article 39 - Résiliation pour motif d'intérêt général et Force Majeure**

### ***39.1 - Résiliation pour motif d'intérêt général***

La Ville peut, à tout moment, résilier totalement ou partiellement le Contrat pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général doit être précédée d'un préavis notifié au Titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

Le Titulaire recevra une indemnité dont le montant sera la somme des postes suivants :

- A. Le capital restant dû des fonds propres mobilisés par le Titulaire en vue de l'exécution du Contrat
- B. Le capital restant dû des dettes bancaires mobilisées par le Titulaire en vue de l'exécution du Contrat, sauf reprise des contrats de financement par la Ville ;
- C. Pour les taux qui ont déjà été fixés, la soulte de rupture des instruments de couverture de taux, sauf reprise des contrats de financement par la Ville ;
- D. Les commissions et intérêts courus à échoir, les commissions et intérêts échus non payés et les coûts de réemploi si le paiement intervient à une autre date qu'une date d'échéance ;
- E. L'éventuelle régularisation de TVA à acquitter au Trésor Public dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur ;
- F. Les frais justifiés liés à la rupture du marché public global de performance passé par le Titulaire pour l'exécution des prestations objets du Contrat, limités à un plafond de 5 % de la différence

entre le montant initial hors taxes de ce marché public global de performance diminué du montant hors taxes non révisé des prestations déjà versées dans le cadre de l'exécution de ce marché, étant précisé que :

- Avant la Date Effective d'Acceptation de chaque Groupe Scolaire, le montant servant d'assiette au calcul du poste F est le Prix des Prestations Intellectuelles et des Travaux pour le Groupe Scolaire concerné.
  - Après la Date Effective d'Acceptation de chaque Groupe Scolaire, le montant servant d'assiette au calcul du poste F est le Prix de l'Exploitation Maintenance et Renouvellement, le Prix du Gros Entretien Renouvellement et le Prix des actions de formation et de sensibilisation pour le Groupe Scolaire concerné.
- G. Après la Date Effective d'Acceptation du dernier Groupe Scolaire, le manque à gagner du Titulaire fixé à 10 000 €, ainsi que les frais de rupture des contrats passés par le Titulaire, et strictement liés à l'exécution du Contrat.

Les pénalités restant dues par le Titulaire à la Ville seront par ailleurs déduites du montant de l'indemnité, sans pouvoir excéder le total des postes (A), (F) et (G).

Si la résiliation intervient après la Date Effective d'Acceptation de chaque Groupe Scolaire, les postes (B), (C) et (D) correspondant seront versés directement par la Ville entre les mains de l'établissement de crédit cessionnaire ou du représentant des établissements de crédit cessionnaires, conformément à l'article 23.5 (*Cession de créance*), dans le cas de l'exercice de l'Option 2,

Les contrats souscrits pour assurer l'exécution du Contrat et notamment les contrats de financement devront comporter des clauses permettant leur transfert éventuel, à des conditions de marges identiques, en faveur de la Ville.

### **39.2 - Résiliation pour cas de Force Majeure**

En cas de résiliation partielle ou totale du Contrat consécutive à un événement de Force Majeure, le Titulaire percevra de la Ville une indemnité égale à une indemnité correspondante à l'Article 39.1 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*) du Contrat, exception faite de la somme prévue aux F et G de ce même Article.

Si la résiliation intervient après la Date Effective d'Acceptation de chaque Groupe Scolaire, les postes (B), (C) et (D) correspondant seront versés directement par la Ville entre les mains de l'établissement de crédit cessionnaire ou du représentant des établissements de crédit cessionnaires, conformément à l'Article 23.5 (*Cession de créance*), dans le cas de l'exercice de l'Option 2,

Il sera déduit de cette somme l'ensemble des indemnités perçues par le Titulaire au titre des polices d'assurance souscrites par lui et non utilisées à la reconstruction des Groupes Scolaires, et couvrant le cas de Force Majeure considéré dans les conditions de l'Article 9.3 (*Causes exonératoires de responsabilité*). De cette valeur, seront déduites également les pénalités restantes dues par le Titulaire à la Ville, sans pouvoir excéder le poste (A).

Les contrats souscrits pour assurer l'exécution du Contrat et notamment les contrats de financement devront comporter des clauses permettant leur transfert éventuel, à des conditions de marges identiques, en faveur de la Ville.

### **39.3 - Dispositions communes**

Les indemnités prévues aux Articles 39.1 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*) et 39.2 (*Résiliation pour cas de Force Majeure*) seront versées dans un délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet de la résiliation.

A défaut, elles feront courir des intérêts calculés conformément aux articles L. 2192-10 et suivants du code de la commande publique.

### **Article 40 - Déchéance**

La Ville peut prononcer la résiliation, totale ou partielle, du Contrat pour faute du Titulaire (déchéance), en cas de manquement grave ou de manquements répétés du Titulaire à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment :

- en cas de retard par rapport à la Date Contractuelle d'Acceptation d'un Groupe Scolaire, non consécutif à une Cause Légitime ou un cas de Force Majeure de plus de six (6) mois par Groupe Scolaire ;
- si le Titulaire a interrompu durablement ou de manière répétée, sans autorisation ou motif légitime, les travaux de réalisation des Groupes Scolaires ou l'exécution des Prestations de maintenance ou des Prestations de renouvellement mises à sa charge au titre du Contrat ;
- si le Titulaire s'abstient de donner suite à une mise en demeure de procéder à des travaux de correction et de mise en conformité des Groupes Scolaires nécessaires pour assurer le respect des Objectifs de Performance imposés par le Contrat, et plus généralement la conformité des Groupes Scolaires aux prescriptions du Contrat ;
- si le Titulaire n'a pas constitué ou maintenu l'une des garanties à première demande exigée du Titulaire ;
- si le Titulaire n'a pas souscrit ou maintenu les assurances requises au titre du Contrat ;
- si le Titulaire a, dans le périmètre du Contrat, exercé des activités non visées par le Contrat ;
- en cas de manquement grave du Titulaire aux dispositions du Contrat ou de la réglementation en vigueur ;
- lorsque des manquements répétés du Titulaire ont entraîné l'application de Pénalités de performance si la quantité d'énergie effectivement consommée et mesurée est supérieure à l'Objectif de Performance Énergétique Réelle de la Période de Suivi considérée, après ajustement :
  - de plus de 10% pendant trois (3) Périodes de Suivi complète consécutives ou non ;
  - o ou de plus de 15 % sur une (2) Période de Suivi.
- en cas de modification non autorisée d'un Groupe Scolaire ;
- cession du Contrat par le Titulaire sans accord préalable de la Ville ;
- en cas de manquement aux obligations contractuelles faisant porter un risque en matière d'hygiène et de sécurité ;
- en cas d'impossibilité d'assurer l'exécution de ses obligations contractuelles après une mise en régie provisoire de plus de six (6) mois par Ouvrage ;
- en cas de fraude ou de malversation du Titulaire.

Préalablement à la décision de déchéance, la Ville met le Titulaire en demeure de remédier au manquement constaté dans un délai de trente (30) Jours, éventuellement prorogeable à la seule discrétion de la Ville.

Simultanément à l'envoi de la mise en demeure au Titulaire, la Ville adresse une copie de celle-ci aux Parties Financières, afin de lui permettre de proposer à la Ville, dans le délai indiqué dans la mise en demeure, une entité à substituer au Titulaire pour la poursuite du Contrat.

À l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, si le Titulaire ne s'est pas conformé à ses obligations et si les Parties Financières n'ont pas proposé une entité à substituer, ou si la Ville a refusé, de façon motivée, la substitution proposée, la Ville peut notifier au Titulaire le prononcé de la déchéance, ainsi que la date de prise d'effet de celle-ci.

Le Titulaire supporte les conséquences financières de la déchéance dans les conditions du Contrat.

Sans préjudice de l'application des éventuelles pénalités dues, la Ville prend toutes mesures qu'elle estime utiles pour assurer la continuité du service public aux frais et risques du Titulaire, dans la limite des conditions stipulées ci-après.

Le Titulaire recevra une indemnité dont le montant sera la somme des postes suivants :

- A. 50% du capital restant dû des fonds propres mobilisés par le Titulaire en vue de l'exécution du Contrat ;
- B. Le capital restant dû des dettes bancaires mobilisées par le Titulaire en vue de l'exécution du Contrat, sauf reprise des contrats de financement par la Ville ;
- C. Pour les taux qui ont déjà été fixés, la soulte de rupture des instruments de couverture de taux, sauf reprise des contrats de financement par la Ville ;
- D. les commissions et intérêts courus à échoir, les commissions et intérêts échus non payés ;
- E. l'éventuelle régularisation de TVA à acquitter au Trésor Public dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur.

Si la résiliation intervient après la Date Effective d'Acceptation de chaque Groupe Scolaire, les postes (B), (C) et (D) correspondant seront versés directement par la Ville entre les mains de l'établissement de crédit cessionnaire ou du représentant des établissements de crédit cessionnaires, conformément à l'Article 23.5 (*Cession de créance*), dans le cas de l'exercice de l'Option 2,

Cette indemnité pourra éventuellement être minorée des éventuels préjudices de toute nature subis par la Ville du fait de la résiliation, dans la limite de la somme du poste (A).

Les contrats souscrits pour assurer l'exécution du Contrat et notamment les contrats de financement devront comporter des clauses permettant leur transfert éventuel, à conditions de marges identiques, en faveur de la Ville.

Cette indemnité sera versée dans un délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet de la déchéance.

A défaut, elles feront courir des intérêts calculés conformément aux articles L. 2192-10 et suivants du code de la commande publique.

## **Article 41 - Fin de Contrat**

A la fin normale ou anticipée du Contrat, le Titulaire est tenu de remettre à la Ville, en parfait état d'entretien et de fonctionnement, l'ensemble des ouvrages, aménagements et améliorations de quelque nature que ce soit, réalisés en exécution du Contrat.

Le Titulaire n'aura droit à aucune indemnité en cas de fin normale du Contrat et les ouvrages doivent être libres de tout privilège et hypothèque.

Les conditions de remise en bon état des Groupes Scolaires rénovés par le Titulaire sont précisées à l'Article 33 (*Compte de gros entretien renouvellement*) du Contrat.

Dans les douze (12) mois précédant la fin normale du Contrat ou dans les six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation, et afin d'assurer une bonne continuité du service, la Ville a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le Titulaire, de prendre toute mesure utile pour assurer la continuité du fonctionnement des Groupes Scolaires, en évitant toute gêne pour le Titulaire.

Le Titulaire s'engage à ce que les conventions qu'il conclut pour l'exécution du Contrat comportent une clause permettant à la Ville de reprendre lesdits contrats, si elle considère que ces contrats sont nécessaires au fonctionnement des ouvrages.

## Chapitre VII – Clauses diverses

### **Article 42 - Engagement envers les petites et moyennes entreprises et artisans et conditions d'intervention des prestataires**

#### ***42.1 – Passation de marchés par le Titulaire***

Le Titulaire est autorisé à confier contractuellement à des tiers la réalisation de tout ou partie des missions qui lui sont confiées dans le respect de la réglementation applicable.

Le Titulaire ne peut se dégager de ses obligations à l'égard de la Ville au titre du Contrat du fait de la conclusion de marchés avec des tiers.

La Ville peut se faire communiquer, sur simple demande, la copie de tout marché figurant sur cette liste.

#### ***42.2 – Engagement envers les petites et moyennes entreprises et artisans***

Le Titulaire s'engage à confier, directement ou par ses prestataires et leurs sous- contractants de tous rangs, une part minimale de 50% de l'exécution du Contrat à des petites et moyennes entreprises et à des artisans.

#### ***42.3 - Constitution de caution***

Conformément à l'article L2232-6 du Code de la commande publique, le Titulaire constitue, à la demande de tout prestataire auquel il est fait appel pour l'exécution du Contrat, un cautionnement auprès d'un organisme financier afin de garantir au prestataire qui en fait la demande le paiement des sommes dues. Le Titulaire transmet une copie de l'acte de cautionnement à la Ville, à première demande de celui-ci.

#### ***42.4 - Modalités de suivi des contrats passés par le Titulaire***

Le Titulaire demeure entièrement responsable, auprès de la Ville, de la bonne exécution des prestations confiées à ses prestataires.

Le Titulaire s'engage à transmettre à la Ville, lors du compte-rendu visé sous les Articles 34 (*Contrôle qualitatif*) et 35 (*Contrôle comptable et financier*), un état récapitulatif relatif aux prestations réalisées par ses prestataires au cours de l'année écoulée. Cet état doit indiquer les coordonnées des prestataires, la nature, la durée et le montant des prestations confiées, en distinguant, dans une rubrique à part, les petites et moyennes entreprises et artisans.

Les contrats et avenants conclus par le Titulaire avec ses prestataires sont communiqués à la Ville à première demande de celui-ci.

#### ***42.5 - Pénalité au titre de l'Engagement envers les PME et artisans***

En cas de non-respect de l'engagement prévu à l'Article 42.2 (*Engagement envers les petites et moyennes entreprises et artisans*), le Titulaire paie une pénalité égale à cent pourcent (100 %) de la différence entre le montant sur lequel porte l'engagement du Titulaire et celui des prestations effectivement confiées aux petites et moyennes entreprises et aux artisans.

Le contrôle définitif du respect par le Titulaire des engagements qu'il a souscrits au titre du présent Article s'effectue dans les conditions suivantes :

- au terme de la réalisation des travaux pour ce qui concerne les engagements au titre de la conception et construction des Groupes Scolaires. Le contrôle du respect de cet engagement s'effectue en comparant la valeur cumulée des travaux confiés à des PME à la Date Effective d'Acceptation du dernier Groupe Scolaire au montant des travaux ;
- à la fin du Contrat pour ce qui concerne les engagements au titre de la phase d'exploitation. Le contrôle du respect de cet engagement s'effectue en comparant la valeur cumulée des prestations confiées à des PME à la date du contrôle, au montant des Loyers L2 effectivement perçus par le Titulaire.

Les engagements souscrits par le Titulaire au titre de la Phase d'Exploitation feront cependant l'objet de contrôles intermédiaires, tous les cinq (5) ans, à compter de la Date Effective d'Acceptation du dernier Groupe Scolaire.

S'il apparaît à cette occasion que le Titulaire n'a pas respecté, sur la période considérée, les engagements souscrits au titre du présent Article, la Ville peut lui appliquer, à titre provisoire, les pénalités prévues au présent Article.

S'il apparaît, lors du contrôle intermédiaire suivant, que le Titulaire a respecté ses engagements sur la période comprise entre la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat et la date du contrôle intermédiaire considéré, les pénalités provisoires antérieurement appliquées lui sont remboursées.

Ces contrôles s'effectuent sur la base des informations fournies par le Titulaire à la Ville, avec le rapport annuel, et notamment un état récapitulatif pour l'année antérieure indiquant le nom et le siège social des entreprises concernées, ainsi que la nature et le montant des prestations qui leur sont confiées.

### **Article 43 - Sous-traitants**

Le Titulaire respecte et s'assure du respect des dispositions de la loi n°75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance et des articles L. 2193-1 et suivants du code de la commande publique.

### **Article 44 - Propriété intellectuelle**

#### ***44.1 – Garantie des droits***

Chaque Partie garantit l'autre Partie de la jouissance paisible des ouvrages, inventions, créations, œuvres, matériels, logiciels, bases de données et données, textes, articles, dessins, plans, méthodes, savoir-faire et, de manière générale, de tous éléments, quelle qu'en soit la forme ou le support, mis à la disposition de l'autre Partie aux fins et pour la durée du Contrat.

A ce titre, chaque Partie garantit l'autre Partie que les droits de propriété intellectuelle attachés à ces éléments ne font l'objet d'aucune contrefaçon et que leur mise à disposition de l'autre Partie, dans le respect des termes du Contrat, n'est pas susceptible de mettre en cause la responsabilité de cette dernière à l'égard des tiers.

#### ***44.2 – Droits concédés à la Ville***

La Ville acquiert du fait du Contrat les droits de propriété intellectuelle sur l'ensemble des éléments créés, nés, mis au point ou utilisés dans le cadre de l'exécution du Contrat, à l'exception, dans les cas strictement nécessaires aux fins et pour la durée du Contrat, d'un droit d'utilisation et de reproduction.

Il appartient au Titulaire d'acquérir, y compris auprès de ses prestataires, fournisseurs et sous-traitants, les droits de propriété intellectuelle en relation avec les ouvrages et les éléments nécessaires pour l'exécution des prestations prévus au Contrat, et en particulier les droits de reproduire, c'est-à-dire de fabriquer ou faire fabriquer les ouvrages et les éléments et de les utiliser, dans les conditions précisées au Contrat.

Le Titulaire prend les stipulations contractuelles nécessaires, notamment vis-à-vis de ses fournisseurs, prestataires et sous-traitants, pour que la Ville soit investie des droits nécessaires pour exploiter les ouvrages et les éléments conformément au Programme Général de l'Opération.

Le Titulaire assure la Ville de la possibilité pour celle-ci, à l'échéance normale ou anticipée du Contrat, de pouvoir entretenir et renouveler les ouvrages sans être contrainte de recourir aux prestations du Titulaire ou de ses prestataires, fournisseurs ou sous-traitants.

#### **44.3 Communication sur l'exécution du Contrat et sur les prestations du Titulaire**

Chaque Partie peut, sous réserve d'en informer l'autre Partie et de le mentionner, communiquer sur l'existence du Contrat, sous réserve que ladite communication ne porte pas atteinte aux règles de confidentialité régissant la relation entre les Parties ou les droits de propriété intellectuelle de celles-ci.

Le Titulaire ne peut faire aucun usage commercial ni communiquer à titre gratuit ou onéreux à des tiers, les résultats des prestations sans l'information préalable de la Ville.

### **Article 45 - Notifications**

#### **45.1 - Notification et élection de domicile**

Pour l'exécution du Contrat, la Ville et le Titulaire font élection de domicile à leurs sièges respectifs.

Chaque notification ou autre communication signifiée pour l'exécution du Contrat se fait par écrit, par remise en main propre contre décharge, lettre recommandée avec avis de réception ou par transmission électronique avec date certaine et avis de réception, aux coordonnées ci-après :

- Pour la Ville : A l'attention de la Direction Générale des Services, Hôtel de Ville, Place de l'Europe, 39100 DOLE ;
- Pour le Titulaire : A l'attention du Président Directeur Général de la SPL G2D39, Hôtel de Ville, Place de l'Europe, 39100 DOLE.

Toute modification des coordonnées ci-dessus peut être effectuée à tout moment avec un préavis de quinze (15) Jours, après réception d'une notification de ce changement par lettre recommandée avec avis de réception. Ce changement n'est opposable à l'autre Partie qu'à l'issue de ce délai de préavis.

Toute notification ou autre communication, signifiée ainsi qu'il est dit au présent Article, est réputée régulièrement délivrée.

#### **45.2 – Délais**

A défaut de stipulations contraires, tout délai prévu par le Contrat commence à courir le lendemain du Jour où s'est produit le fait défini comme point de départ de ce délai.

Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième à quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois au cours duquel se termine le délai, celui-ci expire à la fin du jour suivant ce dernier.

Lorsque le dernier Jour d'un délai n'est pas un Jour Ouvré, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier Jour Ouvré après celui-ci.

### **Article 46 - Non renonciation**

Sauf stipulation contraire, la défaillance d'une Partie à exercer un droit, une sanction ou un recours au titre d'une stipulation du Contrat ne saurait en aucun cas être interprétée comme une renonciation à l'exercice de ce droit, de cette sanction ou de ce recours.

### **Article 47 - Divisibilité**

Dans l'hypothèse où une stipulation du Contrat serait ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, une telle illicéité, nullité ou inopposabilité ne porte pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Contrat.

Il en va de même en cas de disparition des indices de révision.

Les Parties conviennent néanmoins que dans une telle hypothèse, elles négocient de bonne foi afin de remplacer la stipulation concernée par une nouvelle stipulation conforme à l'intention initiale des Parties.

### **Article 48 - Règlement des différends**

#### ***48.1 – Règlement amiable***

Dans la mesure du possible, les Parties s'efforcent de régler amiablement les éventuels différends qui pourraient naître quant à l'exécution ou à l'interprétation du Contrat.

#### ***48.2 – Conciliation préalable***

En cas de litiges relatifs à l'exécution ou à l'interprétation du Contrat, les Parties peuvent, sans préjudice de la possibilité pour la Ville ou le Titulaire d'introduire directement une action contentieuse devant le tribunal compétent, solliciter l'avis du Comité de coordination.

#### ***48.3 – Contentieux***

En cas de désaccord persistant entre les Parties, le litige peut être porté, à l'initiative de la Partie la plus diligente, devant le Tribunal administratif de Besançon.

### **Article 49 - Annexes**

Sont annexées au Contrat et ont valeur contractuelle les documents suivants :

#### **Annexe n°1 - Programme Général de l'Opération et ses sous-annexes :**

- 1.1 : Programme de travaux prévisionnel
- 1.2 : Prescriptions techniques dans le cadre de la rénovation énergétique
- 1.3 : Prescriptions techniques au titre de la phase exploitation- maintenance
- 1.4 : Plan de mesures et vérifications
- 1.5 : Plan de Commissionnement
- 1.6 : Programme environnemental
- 1.7 : Prescriptions techniques portant sur la gestion technique centralisée
- 1.8 : Occupation des locaux

1.9 : Intégration de centrales photovoltaïques sur les groupes scolaires de Saint-Exupéry et de la Bedugue

**Annexe n°2 - Calendrier de réalisation des travaux**

**Annexe n°3 - Plans :**

3.1 : Groupe Scolaire Beauregard

3.2 : Groupe Scolaire Bedugue 3.4 : Groupe Scolaire Rochebelle

**Annexe n°4 - Fiches cadastrales :**

4.1 : Groupe Scolaire Beauregard

4.2 : Groupe Scolaire Bedugue 4.4 : Groupe Scolaire Rochebelle

4.5 : Groupe Scolaire St Exupéry et la crèche les petits loups

**Annexe n°5 - Diagnostics pour chaque Site :**

5.1 : Groupe Scolaire Beauregard

5.2 : Groupe Scolaire Bedugue 5.4 : Groupe Scolaire Rochebelle

5.5 : Groupe Scolaire St Exupéry et la crèche les petits loups

**Annexe n°6 - Etudes de faisabilité pour chaque Site :**

6.1 : Groupe Scolaire Beauregard

6.2 : Groupe Scolaire Bedugue 6.4 : Groupe Scolaire Rochebelle

6.5 : Groupe Scolaire St Exupéry et la crèche les petits loups

**Annexe n°7 - Données énergétiques pour chaque Site :**

7.1 : Groupe Scolaire Beauregard

7.2 : Groupe Scolaire Bedugue 7.4 : Groupe Scolaire Rochebelle

7.5 : Groupe Scolaire St Exupéry et la crèche les petits loups

7.6 : Coût de fonctionnement (consommations)

7.7 : Evaluation des gains énergétiques

**Annexe n°8 - Présentation projet de pose de panneaux photovoltaïques sur 2 sites : Rochebelle et Beauregard**

**Annexe n°10 - Règlement PLUi des zones concernées :**

10.1 : Zone UA du règlement PLUi

10.2 : Zone UC du règlement PLUi

**Annexe n°11 - Rénovation de la couverture charpente de l'école élémentaire Beauregard :**

11.1 : Note d'information

11.2 : Référentiels normatifs et caractéristiques des panneaux

11.3 : Calcul renforts / plans / assemblages / quantitatif

**Annexe n°12 : Arrêté du 31 août 2021 créant un référentiel national relatif aux exigences applicables aux établissements d'accueil du jeune enfant en matière de locaux, d'aménagement et d'affichage**

**Annexe n°13 : Programme Effilogis : Aides aux projets 2021 - Rénovations de bâtiments publics à basse consommation d'énergie et biosourcés**

**Annexe n°14 : Modèle économique et financier**

**Annexe n°15 : Décomposition des loyers**

**Annexe n°16 : Mission AMO/Rapport d'étude de la société SEMAPHORES Expertise**

**Annexe n°17 : Avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Jura**

**Annexe n°18 : Procès-Verbal contradictoire de l'état des Sites**

Fait à Dole, le .....

**Pour la SPL Grand Dole Développement 39,**  
Le Président-Directeur Général  
Jean-Pascal FICHERE

**Pour la Ville de Dole,**  
Le Maire,  
Jean-Baptiste GAGNOUX