

**Convention de co maitrise d'ouvrage entre Montpellier
Méditerranée Métropole et la Commune de Baillargues dans le
cadre de la réalisation du projet de**

REQUALIFICATION DU CŒUR DE VILLE

Site actuel de l'EHPAD « Les Pins Bessons »

Entre les soussignés :

La Commune de Baillargues, représentée par son Maire en exercice dument habilité en application d'une délibération du Conseil Municipal en date du _____ , domicilié ès qualité Hôtel de Ville, Place du 14 juillet, BAILLARGUES (34670)

Ci-après désignée « la Commune »

D'une part,

ET :

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par son Président en exercice dument habilité en application d'une délibération du Conseil Métropolitain en date du _____ , domicilié ès qualité 50 place Zeus, MONTPELLIER (34000)

Ci-après désignée « La Métropole »

D'autre part,

Ensemble ci-après désignées « les Membres ».

PREAMBULE

La Commune de Baillargues souhaite engager la requalification de son cœur de Ville en procédant au réaménagement du site actuel de l'EHPAD « Les Pins Bessons » et de la place Sigala.

Elle a ainsi pour objectif d'amplifier l'attractivité de son centre-ville et de déployer une offre supplémentaire de services et de commerces à destination de ses administrés. Elle offrira également un espace public plus étendu et une nouvelle possibilité de déplacement entre les quartiers Est et le centre ancien.

Plus précisément, le projet consistera en une démolition de l'EHPAD existant puis en la création d'un ensemble immobilier proposant une offre variée de commerces, services et de logements. Il sera également prévu du stationnement ainsi que la réalisation d'équipements publics.

Pour ce faire, la Commune de Baillargues envisage de conclure une concession d'aménagement avec un opérateur privé qui sera chargé d'aménager le secteur et de réaliser les équipements publics, en application des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la Commande Publique.

Ce projet va être accompagné par la réalisation d'équipements publics relevant, eux, de la compétence de Montpellier Méditerranée Métropole (compétence en matière de création, aménagement et entretien de la voirie ainsi que des parcs et aires de stationnement, d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales urbaines).

La cohérence de l'opération impose cependant que ces éléments de programme soient traités de la manière la plus coordonnée possible.

En application de l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique, *« lorsque la réalisation, ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrages relèvent simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrages, ces derniers peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe le terme »*.

En conséquence, les deux parties ont convenu par la présente de régir les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage de l'opération en désignant la commune comme maître d'ouvrage unique de l'opération de requalification du cœur de ville.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : Définitions

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employée dans la présente Convention ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

« **Annexe** » désigne une Annexe à la Convention ; les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante de la présente Convention.

« **Article** » désigne un Article de la Convention, voire une subdivision d'Article.

« **Concession** » désigne le contrat conclu avec le Concessionnaire en vue de la réalisation de l'Opération.

« **Concessionnaire** » désigne l'opérateur économique sélectionné à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence pour acquérir le foncier et qui sera chargé de la réalisation des travaux.

« **Convention** » désigne le présent contrat.

« **Maître d'ouvrage unique** » désigne la COMMUNE.

« **Co-Maître d'Ouvrage** » désigne Montpellier Méditerranée Métropole ou Métropole.

« **Force Majeure** » désigne des événements extérieurs aux Membres, imprévisibles et dont les effets compromettent de manière irrésistible l'exécution de la Convention.

« **Jour** » désigne un jour calendaire, étant précisé que, pour tout délai prévu à la présente Convention, si le dernier jour se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, ledit délai est reporté au Jour Ouvré suivant.

« **Jour Ouvré** » désigne tout Jour à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.

« **Membre** » désigne l'une quelconque des parties à la présente Convention.

« **Opération** » désigne l'ensemble des travaux d'aménagement du cœur de ville de la COMMUNE.

« **Participants** » désigne les personnes physiques ou morales qui prennent part à l'exécution des travaux du cœur de Ville de la COMMUNE. Le Concessionnaire est un Participant.

« **Tiers** » désigne les personnes physiques ou morales qui n'ont ni la qualité de Participant, ni la qualité d'usager vis à vis des travaux de l'Opération ou des ouvrages en résultant.

ARTICLE 2 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet, conformément aux dispositions de l'article L. 2422-12 et du Code de la commande publique, de réaliser l'opération de requalification du cœur de ville en co maîtrise d'ouvrage entre la commune de Baillargues et Montpellier Méditerranée Métropole, d'en régir les conditions d'organisation et d'en définir les règles de fonctionnement pour la passation et l'exécution du contrat de concession.

Les parties conviennent que cette opération puisse faire l'objet d'une concession d'aménagement au titre de l'article L300-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Programme

L'opération de requalification du cœur de ville de Baillargues concerne :

- La démolition de l'EHPAD existant ;
- La création de commerces et services (en rez-de-chaussée) ;
- La construction de logements libres et sociaux (dans les étages) ;
- L'aménagement d'une voirie de liaison entre la rue du Jeu de ballon et la rue Croix de Jallé ;
- L'aménagement d'espaces publics aux abords des nouveaux bâtiments et de la place Sigala;
- La création d'espaces de stationnement ;
- Le raccordement des réseaux publics.

ARTICLE 4 : Mode de financement

Le programme global de l'opération prévoit un montant estimatif de travaux de 5 347 000€ HT, et les ouvrages relevant de la compétence du Co-Maître d'Ouvrage représentent un montant estimatif de 497 000 € HT.

Le Co-Maître d'Ouvrage n'apportera aucune participation financière pour la réalisation des ouvrages relevant de sa compétence et laisse le Maître d'Ouvrage Unique assurer le financement des dits ouvrage via la concession d'aménagement.

ARTICLE 5 : Organisation et fonctionnement de maîtrise d'ouvrage

5.1. Missions du Maître d'Ouvrage Unique

En application de l'article L.2422-2 du code de la commande publique, il est confié au Maître d'Ouvrage Unique la charge de mener l'intégralité de la procédure de passation ainsi que de l'exécution du contrat de Concession au nom et pour le compte de l'ensemble de ses Membres.

En particulier, au titre de la passation, il est notamment chargé de :

- L'élaboration d'un programme prévisionnel commun en définissant les objectifs de l'Opération, les besoins devant être satisfaits ainsi que les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement relatives à la réalisation et à l'utilisation des ouvrages en lien avec le Co-Maître d'Ouvrage ;
- La détermination de l'estimation prévisionnelle de l'Opération en lien avec le Co-Maître d'Ouvrage ;
- L'élaboration des documents de la consultation ;
- La rédaction et l'envoi à publication de l'avis de Concession ;
- La mise à disposition des documents de la consultation et de leurs modifications éventuelles ;
- L'organisation et la conduite de la procédure de passation et notamment les réponses aux questions des opérateurs économiques pendant la procédure, l'envoi des demandes de compléments, etc.
- L'examen des candidatures et, en cas de procédure restreinte, sélectionner les candidats admis à présenter une offre ;
- Procéder aux négociations ;
- La sélection l'offre présentant le meilleur avantage économique global ;
- Procéder à l'information des candidats et/ou soumissionnaires évincés et répondre, le cas échéant, à leurs éventuelles demandes de complément ;
- Le cas échéant, prononcer l'infructuosité ou déclarer sans suite la procédure de passation ;
- Procéder à l'éventuelle mise au point du contrat ;
- La signature et la notification du ou des contrats ;
- La publication de l'avis d'attribution ;
- Ainsi que de la rédaction de l'ensemble des documents, convocations, rapports d'analyse ou procès-verbaux, etc. prévus par les dispositions applicables à la procédure de passation.

Au titre de l'exécution de la Concession, le Maître d'Ouvrage Unique est notamment chargé :

- Du contrôle régulier de l'activité du Concessionnaire ;
- De négocier, rédiger et conclure les éventuels avenants ;
- D'assurer la fin de la Concession ;

- De l'engagement de toute action en justice ou toute défense dans le cadre de tout litige avec, les Tiers ou Participants, dont le Concessionnaire, à l'Opération ;
- Plus largement, toute mesure nécessaire à l'exercice de sa mission de Maître d'Ouvrage Unique.

Le Maître d'Ouvrage Unique assure ses missions à titre gratuit et tient régulièrement informé le Co-Maître d'Ouvrage de l'avancée de ses missions, sous réserves des procédés particuliers de coopération technique au stade de l'exécution du contrat de concession et défini à l'article 5.4 ci-après.

Plus généralement, La Métropole, Co-Maître d'Ouvrage, peut intervenir dans le cadre de la passation et l'exécution de la Concession conformément aux modalités détaillées ci-après.

Les frais liés à l'organisation de la procédure de consultation et au suivi de l'exécution de la Concession sont à la charge exclusive du Maître d'Ouvrage Unique.

5.2. Rôle, droits et devoirs de l'autre Membre du Groupement

La Métropole, en qualité de Co-Maître d'ouvrage s'engage à :

- Communiquer au Maître d'Ouvrage Unique les informations nécessaires à la préparation de la procédure de passation et notamment à l'élaboration du programme prévisionnel et de l'estimation prévisionnelle pour les travaux d'aménagement qui la concernent ;
- Si cela s'avère nécessaire et à la demande du Maître d'Ouvrage Unique participer à la définition des besoins et à la rédaction des documents de la consultation ;
- Publier sur son profil acheteur un lien vers la consultation relative à la Concession ;
- Respecter le choix du Concessionnaire effectué par le Maître d'Ouvrage Unique ;
- Informer le Maître d'Ouvrage Unique de toutes difficultés ou différends liés à l'exécution de la Concession.

La Métropole, en qualité de Co-Maître d'ouvrage :

- Devra formuler ses observations sur le programme prévisionnel élaboré par le coordonnateur, dans le délai d'un (1) mois à compter de sa transmission. Passé ce délai, en l'absence de réponse le programme prévisionnel sera réputé validé ;
- Devra formuler ses observations sur les documents de la consultation préparés en vue de la passation dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa transmission. Passé ce délai, en l'absence de réponse les documents de la consultation seront réputés validés ;
- Est informé des modifications proposées susceptibles d'impacter l'opération de manière substantielle sur les ouvrages devant lui revenir, au cours des négociations avec les opérateurs économiques ou en cours d'exécution ;

- Est averti de la date prévisionnelle d'attribution de la Concession ;
- Se voit communiquer le projet de contrat avant toute notification au Concessionnaire et dispose alors d'un délai de dix (10) jours pour émettre des observations. Celui-ci devra faire apparaître le périmètre prévisionnel des équipements publics qui seront rétrocédés au Co-Maître d'ouvrage. Passé ce délai, en l'absence de réponse le projet de contrat sera réputé validé ;
- Peut obtenir tout document sur simple demande tout document relatif à l'exécution de la concession ;
- Devra formuler ses observations sur tout projet d'avenant dans un délai de quinze (15) à compter de sa transmission. Passé ce délai, en l'absence de réponse le projet d'avenant sera réputé validé ;
- Est informé des dates prévisionnelles d'achèvement et de réception des travaux.

5.3. Règles spécifiques à l'attribution de la concession

La Concession sera passée conformément aux dispositions de la troisième partie du code de la commande publique, du chapitre préliminaire du titre Ier du livre IV de la première partie du code général des collectivités territoriales ainsi que celles du code de l'urbanisme, et selon les modalités précisées ci-après.

La commission visée à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme est désignée au sein de l'organe délibérant du Maître d'Ouvrage Unique.

La personne habilitée à engager et mener les négociations et à signer la concession, conformément à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, est désignée par l'organe délibérant du Maître d'Ouvrage Unique.

Conformément à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire est choisi par l'organe délibérant du Maître d'Ouvrage Unique.

5.4. Règles spécifique de coopération technique lors de l'exécution de la concession

5.4.1. Modalités de contrôle des études et travaux par le Co-Maître d'ouvrage :

Avant d'engager les études relatives aux compétences du Co-Maître d'Ouvrage, le Maître d'Ouvrage Unique s'engage à réaliser une réunion entre les représentants du département Services Publics de l'Environnement et Transports (SPET) du Co-Maître d'Ouvrage, le concessionnaire et la maîtrise d'œuvre désignée pour préciser les caractéristiques techniques et fonctionnelles des ouvrages qui relèveront de la compétence du Co-Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage Unique s'engage à présenter au Co-Maître d'Ouvrage pour avis les avant-projets relatifs aux travaux relevant de ses compétences.

Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant du Co-Maître d'Ouvrage ne formule pas d'observation dans un délai d'1,5 mois à compter de leur réception.

Le Maître d'Ouvrage Unique s'engage à présenter au Co-Maître d'Ouvrage membre du Groupement pour avis les projets d'exécution et dossiers de consultation des entreprises relatifs aux travaux relevant de ses compétences. Ceux-ci devront, notamment, définir de manière précise le périmètre des équipements publics qui seront rétrocédés au Co-Maître d'ouvrage.

Ils sont réputés acceptés si le représentant du Co-Maître d'Ouvrage ne formule pas d'observation dans un délai d'1 mois à compter de leur réception.

Le Maître d'Ouvrage Unique s'engage à transmettre au Co-Maître d'Ouvrage pour avis les plans d'exécution et fiches produits relatifs aux travaux relevant de ses compétences.

Ils sont réputés acceptés si le représentant du Co-Maître d'Ouvrage ne formule pas d'observation dans un délai d'1 mois à compter de leur réception.

Les représentants du département SPET du Co-Maître d'Ouvrage seront invités aux réunions d'avancement des études relevant de sa compétence, à la réunion de lancement du chantier, seront informés des réunions de chantier, seront autorisés à suivre le chantier et seront destinataires de tous les compte rendus d'avancement de travaux

Les représentants du département SPET du Co-Maître d'Ouvrage seront invités aux Opérations Préalables à la Réception (OPR), vérifieront la conformité des ouvrages réalisés, et le cas échéant, valideront la levée des réserves constatées.

Après la phase d'OPR, le Maître d'Ouvrage Unique s'engage à transmettre au Co-Maître d'Ouvrage pour avis les dossiers des ouvrages exécutés (DOE) relatifs aux travaux relevant de ses compétences.

Ces DOE devront être intégrés à la totalité des documents indiqués dans les documents annexes.

Ils sont réputés acceptés si le représentant du Co-Maître d'Ouvrage ne formule pas d'observation dans un délai de 2 mois à compter de leur réception.

5.4.2 Modalités de poursuite des phases (études et travaux) en cas d'avis assortis de prescriptions :

Dans l'hypothèse où dans les phases précédemment décrites, le Co-Maître d'Ouvrage viendrait à assortir son avis de prescriptions, le Maître d'Ouvrage Unique pourra :

- Soit les intégrer en l'état ;
- Soit, s'il s'aperçoit que celles-ci rentrent en conflit avec la réalisation d'ouvrages qui ne relèvent pas de la compétence du Co-Maître d'Ouvrage, proposer une solution alternative tendant à répondre à l'enjeu soulevé par la(les) prescription(s) et permettre la poursuite de l'opération. A défaut de retour négatif du Co-Maître d'Ouvrage dans les 15 jours (ou si accord express préalable), la solution est réputée acceptée.

5.4.3 Modalités de poursuite des phases (études et travaux) en cas d'avis négatif :

Dans l'hypothèse où dans les phases précédemment décrites, le Co-Maître d'Ouvrage viendrait à émettre un avis négatif :

- Le Co-Maître d'Ouvrage devra motiver cet avis sur la base des prescriptions qu'il aura donné dans le cadre du dossier de consultation de la concession d'aménagement (toutes pièces techniques), de sorte que cet avis ne puisse trouver de fondement que dans le cadre du périmètre de sa compétence. Cet avis négatif ne pourra en ce sens, pas relever de l'opportunité de l'aménagement mais bien de problèmes techniques relevant des ouvrages de sa compétence ou des enjeux d'entretien ultérieurs y afférant.

En vue de lever cet avis négatif, le Maître d'Ouvrage Unique pourra alors :

- Organiser une réunion avec le ou les services du Co-Maître d'Ouvrage concernés par l'avis, le Concessionnaire et le Maître d'Ouvrage Unique en vue d'y apporter une réponse. En cas de solution trouvée à son issue, un compte-rendu permettra d'acter l'accord trouvé et lèvera de fait l'avis négatif. Cette réunion se tiendra dans les 15 jours au plus tard suivant l'avis (ou plus tôt si l'urgence le justifie) et ne pourra être déclinée par aucune des parties ;
- A défaut de solution trouvée à l'issue de cette réunion, le Maître d'Ouvrage Unique proposera une solution technique alternative sur laquelle le Co-Maître d'Ouvrage apportera un nouvel avis sous 15 jours.

ARTICLE 6 : Remise de l'ouvrage

Après validation des Dossier des Ouvrages Exécutés (article 5-4-1), le Maître d'ouvrage pourra engager la phase de remise des ouvrages.

La remise à la Métropole des ouvrages relevant de ses compétences fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'élu référent auquel sera annexé le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) complet.

La remise d'ouvrage vaudra intégration dans le domaine public métropolitain.

ARTICLE 7 : Durée de la convention

La présente convention à compter de la date de signature par les deux parties.

Elle prend fin à l'échéance normale ou anticipée de la concession d'aménagement après avoir délivré l'attestation de remise d'ouvrages à la Métropole ou en cas de dissolution de la co-maîtrise d'ouvrage dans les conditions fixées à l'article 8.

L'attestation de remise d'ouvrage est délivrée à la demande de la Commune après exécution complète de sa mission et notamment :

- Réception des ouvrages et levée des réserves de réception
- Mise à disposition des ouvrages

- Remise des dossiers complets comportant tous documents contractuels, techniques, administratifs nécessaires.

ARTICLE 8 : Dissolution du Groupement et Résiliation de la convention

A l'exception de l'échéance normale ou anticipée de la concession d'aménagement, la Co-maîtrise d'ouvrage est dissoute et la présente convention est résiliée dans les cas suivants :

- En cas de retrait de l'un des Membres

Les Membres de la Co-maîtrise d'ouvrage ne pourront s'en retirer que (i) sous réserve de respecter, sauf urgence dûment justifiée ou accord de l'ensemble des Membres, un préavis d'au moins 6 (six) mois et (ii) uniquement dans les cas suivants :

- Dysfonctionnements graves de la Co-maîtrise d'ouvrage ;
- Motif d'intérêt général ;
- Force majeure.

Il appartient au Membre qui entend se retirer de la Co-maîtrise d'ouvrage d'apporter toute les justifications nécessaires pour démontrer être dans l'un des cas ci-avant énumérés.

La décision de retrait est notifiée à l'autre Membre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et prendra effet à l'échéance de la période de préavis.

- Sur décision commune et concordante de l'ensemble de ses Membres.

Les effets financiers et techniques de la résiliation sont fixés de manière concertée par les parties.

ARTICLE 9 : Modification du contrat

Toute modification de la présente Convention devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 10 : Litiges

Les parties s'efforceront de régler amiablement les différends qui résultent de (i) l'interprétation ou (ii) de l'application de la Convention et/ou de ses Annexes ou (iii) qui sont liés à l'exécution de la Convention ou (iv) au fonctionnement de la Co-maîtrise d'ouvrage.

La désignation d'un médiateur conformément aux dispositions des articles L. 213-1 et suivants du code de justice administrative et dont la charge est partagée, à parts égales, entre les Membres, est un préalable obligatoire à toute action juridictionnelle.

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Montpellier.

Envoyé en préfecture le 30/03/2021

Reçu en préfecture le 30/03/2021

Affiché le

SLO

ID : 034-213400229-20210325-DLM2021_021-DE

Fait à Montpellier en 2 exemplaires,
le

Pour la Commune de Baillargues,

Monsieur Le Maire

**Pour Montpellier Méditerranée
Métropole,**

Monsieur le Président

Envoyé en préfecture le 30/03/2021

Reçu en préfecture le 30/03/2021

Affiché le



ID : 034-213400229-20210325-DLM2021_021-DE