



**CONTRAT DE CONCESSION DE SERVICE POUR L'EXPLOITATION, LA
GESTION ET LA COMMERCIALISATION D'UN ENSEMBLE
IMMOBILIER**

Projet de contrat **(DRAFT – CONFIDENTIEL)**

ENTRE

D'une part,

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, sise Immeuble Autoneum, Rue des Chevries à Aubergenville (78410), représentée par Madame Cécile Zammit-Popescu, Président, autorisé par une délibération du Conseil communautaire **en date du 12 octobre 2023,**

Ci-après désignée « l'Autorité concédante »,

ET

D'autre part,

ESS&O, société publique locale au capital de **150 072 euros**, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 79073438800016, dont le siège social est 1401 Avenue de la grande halle à Buchelay (78200) et dument représentée par Monsieur Mickaël Littiere, Président du conseil d'administration,

Ci-après désignée « le concessionnaire » ou la « SPL ».

Ensemble désignées « les parties »,

Préambule

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise inscrit son action dans un objectif de développement économique du territoire et plus particulièrement d'assistance aux jeunes entreprises et aux porteurs de projets innovants.

Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier (ci-après désigné « l'Ensemble immobilier » désigné à l'Annexe 1).

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise a décidé d'animer dans cet Ensemble immobilier, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, des pépinières d'entreprises, des hôtels d'entreprises et des lieux dédiés aux créateurs d'entreprises ou porteurs de projets ainsi que des bâtiments industriels locatifs et confie, par le présent contrat, au Concessionnaire, la mission de mettre à disposition des porteurs de projet et entrepreneurs des surfaces aux fins d'exercice et de développement de leurs activités professionnelles, d'accompagner les créateurs d'entreprises et de pérenniser le tissu local.

Un contrat de concession fut signé entre les parties le 24 décembre 2019 à effet du 1^{er} janvier 2020.

Plusieurs avenants furent signés au cours du contrat échu.

Le contrat arrivant à échéance au 31 décembre 2023, les parties se sont rencontrées pour envisager la signature d'un nouveau contrat.

Par une délibération du 29 juin 2023, le conseil communautaire de Grand Paris Seine & Oise a approuvé le principe de recourir à une concession de service pour l'exploitation, la gestion et la commercialisation d'un Ensemble immobilier composé d'incubateurs, de pépinières, d'hôtels d'entreprises et de bâtiments industriels et locatifs et ce, après avoir sollicité l'avis de la commission consultative des services publics locaux en date du 29 juin 2023.

Par cette même délibération, le conseil communautaire a autorisé l'exécutif à engager la procédure aux fins de conclusion d'un contrat de concession avec la société publique locale ESS&O.

Au terme de la procédure de consultation et de mise en concurrence organisée en vertu des chapitres préliminaire et premier du titre premier du livre IV de la première partie du Code général des collectivités territoriales, le conseil communautaire a autorisé l'exécutif à signer le contrat de concession avec la société publique locale ESS&O par une délibération en date du 12 octobre 2023.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

Table des matières

Chapitre 1. Dispositions générales.....	7
Article 1. Objet du contrat.....	7
Article 2. Périmètre concédé.....	7
Article 3. Description de l'Ensemble immobilier.....	7
Article 4. Inventaire comptable des Biens de la concession de service.....	8
Article 5. Etat des lieux d'entrée.....	8
Article 6. Durée et entrée en vigueur du Contrat.....	8
Chapitre 2. Moyens de la concession.....	9
Article 7. Respect des lois, règlements et conventions en vigueur.....	9
Article 8. Assurer la continuité du service.....	9
Article 9. Autorisation de sous-concession.....	9
Article 10. Cession.....	10
Article 11. Contrats conclus par le Concessionnaire.....	10
Article 12. Personnel du Concessionnaire.....	10
Article 13. Etablissement des règlements intérieurs de L'Ensemble immobilier.....	10
Chapitre 3. Missions du Concessionnaire au titre de la commercialisation et de la mise à disposition.....	11
Article 14. Location et mise à disposition des biens de l'ensemble immobilier.....	11
Article 15. Mise à disposition de locaux au profit de l'Autorité concédante.....	12
Article 16. Partenariat associatif.....	12
Article 17. Plan d'action de promotion et commercial.....	13
Article 18. Particularité de certains actifs de l'ensemble immobilier : les incubateurs.....	14
1. Définition de l'«incubateur».....	14
2. Accompagnement des porteurs de projet dits « incubés ».....	14
3. Convention de participation au programme d'incubation.....	15
Article 19. Particularité de certains hébergés : les pépins.....	15
1. Processus d'agrément des pépins.....	15
2. Organisation du Comité d'agrément.....	16
3. Critères d'agrément.....	17
4. Accompagnement des pépins.....	17
Chapitre 4. Missions du Concessionnaire au titre de l'exploitation.....	18
Article 20. Perception des recettes.....	18
Article 21. Entretien et réparation.....	18
Article 22. Gestion du matériel informatique des incubateurs.....	18
Article 23. Mise aux normes.....	19
Article 24. Contrôles réglementaires.....	19
Chapitre 5. Missions du Concessionnaire au titre de la Gestion.....	20

Article 25. Animation de l'Ensemble immobilier	20
Article 26. Services annexes.....	20
Article 27. Prestations accessoires et accessibles aux tiers	21
Chapitre 6. Réalisation de travaux pour le compte de l'Autorité concédante.....	21
Article 28. Définition.....	22
Article 29. Programmation des travaux réalisés pour le compte de l'autorité concédante	22
Article 30. Financement des travaux réalisés pour le compte de l'autorité concédante.....	23
Chapitre 7. Stipulations financières	23
Article 31. Principe d'égalité de traitement.....	23
Article 32. Equilibre financier	23
Article 33. Participation de l'autorité concédante.....	24
Article 34. Fixation des tarifs	24
1. S'agissant des baux commerciaux ou conventions d'hébergement	24
2. S'agissant des conventions de participation au programme d'incubation	25
3. S'agissant des prestations accessoires à l'occupation	25
4. S'agissant des prestations annexes	25
Article 35. Modifications du prix des loyers et redevances.....	25
Article 36. Recouvrement	25
Article 37. Refacturation charges locatives et de copropriété	26
Article 38. Impôts, taxes et contributions de toute nature	26
Article 39. Intéressement	26
Chapitre 8. Contrôle de l'exécution du Contrat par l'autorité concédante.....	26
Article 40. Information de l'autorité concédante.....	26
Article 41. Droit de visite.....	27
Article 42. Accès aux données	28
Article 43. Rapport annuel.....	28
Article 44. Comité de suivi de l'exécution du contrat.....	30
Article 45. Comité de suivi locatif	31
Chapitre 9. Responsabilités et assurances.....	31
Article 46. Responsabilités.....	31
Article 47. Assurances	32
1. Contrats d'assurance	32
2. Montants des garanties.....	33
3. Justifications des assurances	33
Article 48. Sinistres.....	33
Chapitre 10. Sanctions	34
Article 49. Pénalités.....	34
Article 50. Mise en régie provisoire.....	35
Article 51. Résiliation pour faute du Concessionnaire.....	36

Chapitre 11. Fin du contrat	37
Article 52. Résiliation pour motif d'intérêt général	37
Article 53. Résiliation pour force majeure	37
Article 54. Biens de retour	37
Article 55. Biens de reprise	38
Article 56. Solde financier du Contrat	38
Article 57. Personnel du Concessionnaire	39
Article 58. Transmission de l'exploitation	39
1. Remise des données de l'exploitation	39
2. Remise des documents techniques	40
3. Prise en main par le nouvel exploitant ou l'Autorité concédante	40
Chapitre 12. Clauses diverses	41
Article 59. Respect des principes de la république	41
Article 60. Election de domicile	41

Chapitre 1. Dispositions générales

Article 1. Objet du contrat

Le présent contrat est un contrat de concession de service conclu en vertu des chapitres préliminaires et premier du titre premier du livre IV de la première partie du Code général des collectivités territoriales.

Par ce contrat, dans les conditions et modalités définies ci-après, l'autorité concédante confie au concessionnaire la commercialisation, l'exploitation et la gestion de l'Ensemble immobilier constitué d'incubateur, de pépinière d'entreprises, d'hôtel d'entreprises et des bâtiments industriels locatifs et notamment pour y assurer les activités suivantes :

- l'accueil et l'animation de tout ou partie de l'Ensemble immobilier.
- la commercialisation de tout ou partie de l'Ensemble immobilier ;
- l'exploitation de l'Ensemble immobilier ;
- l'entretien et la maintenance de l'Ensemble immobilier.

Au sein du présent contrat le terme hébergé désignera indifféremment les entités, personnes physiques ou morales ou porteurs de projet bénéficiant d'un contrat de prestations de services et de mise à disposition de surface, d'un bail commercial, d'un contrat de domiciliation ou d'une convention de partenariat établie par le concessionnaire.

Le concessionnaire assure l'exploitation du service à ses frais et risques au sein du périmètre concédé et dans les conditions définies par le présent contrat.

D'une manière générale, il fera son affaire de l'ensemble des risques et litiges directement ou indirectement liés à l'Ensemble immobilier et toutes conséquences induites. Il devra souscrire des contrats d'assurance comportant des garanties adaptées.

L'exploitation et la valorisation de l'ensemble immobilier devra se faire dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables.

L'autorité concédante peut, lorsque les considérations techniques ou économiques le justifient, inclure dans le périmètre du service concédé, après consultation du concessionnaire, de nouvelles obligations d'exploitation. Les conditions et modalités de la prise en charge de ces obligations qui en résultent sont déterminées par voie d'avenant.

Article 2. Périmètre concédé

La liste et la localisation des biens constituant l'ensemble immobilier confiés au concessionnaire par le présent contrat sont jointes en Annexe 1.

Article 3. Description de l'Ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est décrit à l'annexe 2 du présent contrat.

Le présent contrat vaut autorisation d'occuper consentie au concessionnaire par l'autorité concédante et de consentir des contrats de prestations de services et de mise à disposition de surfaces ou de domiciliation au profit de tiers hébergés au sein de cet Ensemble immobilier.

La description de l'ensemble immobilier confiés au concessionnaire par le présent contrat sont joints en annexe 2.

Si le périmètre du présent contrat venait à être modifié pendant l'exécution du contrat, les parties conviennent de se rencontrer dans les meilleurs délais afin de traiter les conséquences de cette modification sur le présent contrat. Cette rencontre aboutira à la conclusion d'un avenant qui déterminera les nouvelles conditions techniques et financières de la poursuite de l'exploitation du contrat.

Article 4. Inventaire comptable des Biens de la concession de service

L'inventaire comptable des biens compris dans la concession de service sera réalisé contradictoirement par les parties. L'inventaire des biens de la Concession a pour objet de dresser la liste des ouvrages, équipements et installations qui constituent le patrimoine du service concédé. Il doit permettre d'en connaître l'état et d'en apprécier la valeur.

L'inventaire de sortie du précédent contrat sera établi par le concessionnaire et constituera l'inventaire initial du présent contrat.

L'inventaire initial de la concession sera réalisé au plus tard le 31 mars 2024 et sera annexé au présent contrat (annexe 3).

En cours de contrat le concessionnaire tiendra à jour, à ses frais, pour le compte de l'autorité concédante, l'inventaire des biens de la concession de service. Cet inventaire sera transmis dans le cadre du rapport annuel et annexé au contrat.

Article 5. Etat des lieux d'entrée

Est annexé au présent contrat un état des lieux contradictoire des biens compris dans l'ensemble immobilier (Annexe 4). Cet état sera établi au plus tard le 31 mars 2024. Cet état des lieux détaillera les actifs transmis et leur état de vétusté.

Les règlements de copropriété des Biens détenus en copropriétés ont été transmis au concessionnaire, ce que celui-ci reconnaît.

Le concessionnaire déclare parfaitement connaître l'état de l'Ensemble immobilier à la date d'entrée en vigueur du Contrat et le prendre dans l'état dans lequel il se trouve, sans pouvoir élever aucune réclamation, action ou recours contre l'Autorité concédante.

Article 6. Durée et entrée en vigueur du Contrat

Le présent contrat entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024 sous réserve de l'accomplissement des formalités prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales et de sa notification par l'Autorité concédante au Concessionnaire.

Le présent contrat est conclu pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

Chapitre 2. Moyens de la concession

Article 7. Respect des lois, règlements et conventions en vigueur

Le concessionnaire gère le service dans le respect de la réglementation en vigueur du présent contrat et de ses annexes.

La gestion du service sera en tout point et en permanence conforme aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux exigences à la charge du Concessionnaire relatives à l'exploitation stipulées au présent contrat, y compris l'ensemble de ses annexes.

Le concessionnaire est tenu d'observer les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble immobilier, qu'il déclare bien connaître, et de supporter toutes les charges et obligations résultant de la législation en vigueur.

A ce jour, l'ensemble immobilier géré par le Concessionnaire est classé établissement recevant des travailleurs (ERT).

En cas de manquement du Concessionnaire, l'Autorité concédante pourra mettre en œuvre les mesures coercitives prévues au présent contrat.

Article 8. Assurer la continuité du service

Le concessionnaire s'engage à assurer la sécurité, le bon fonctionnement, la continuité ainsi que la qualité du service dont la gestion lui est confiée.

Il veille à ce que les services offerts soient suffisants et de qualité pour satisfaire au mieux les usagers et développer une bonne image de l'ensemble immobilier vis-à-vis du public.

Article 9. Autorisation de sous-concession

Le concessionnaire peut sous-concéder à des tiers une partie des missions qui lui sont confiées, à la condition expresse qu'il conserve l'entière responsabilité du service concédé et des obligations qui en découlent, après accord préalable et express de l'autorité concédante.

La durée du contrat de sous-concession ne pourra excéder la durée du contrat de concession restant à courir.

Le contrat de sous-concession devra prévoir expressément qu'en cas de fin anticipée du contrat de concession l'autorité concédante aura le choix de soit mettre fin au contrat de sous concession soit se substituer au concédant, à peine de nullité.

Les contrats de sous-concession, valablement autorisés, seront transmis à l'autorité concédante dans un délai d'un mois à compter de leur signature. Le non-respect de cette transmission est sanctionné par l'application d'une pénalité forfaitaire fixée à l'article « Pénalités » du présent contrat.

Article 10. Cession

Toute cession totale ou partielle du contrat est interdite.

Article 11. Contrats conclus par le Concessionnaire

Pour les besoins des missions qui lui sont confiées par le présent contrat, le concessionnaire conclut avec des tiers, les contrats, avenants et annexes nécessaires.

Hormis les contrats contribuant à la continuité du service et nécessaires à la préparation des activités des saisons postérieures à la date d'expiration de la concession, les contrats conclus avec des tiers ne devront pas avoir une date d'échéance postérieure à la date d'expiration de la concession.

Les contrats contribuant à la continuité du service passés par le concessionnaire avec des tiers devront comporter une clause réservant expressément à l'autorité concédante, ou à toute autre personne par elle désignée, la faculté de se substituer au concessionnaire à la fin du contrat de concession, quelle qu'en soit la cause. Cette faculté est discrétionnaire et n'entraînera pas de droit à indemnisation.

Le concessionnaire transmettra annuellement à l'autorité concédante, dans le cadre du compte-rendu annuel, la liste des contrats de prestations conclus avec des tiers.

Article 12. Personnel du Concessionnaire

Sous sa seule responsabilité, le concessionnaire recrute ou mobilise et affecte à l'objet du présent contrat, les moyens humains en nombre et en qualification nécessaire, afin d'assurer la bonne exécution du service concédé, et ce pendant toute la durée du contrat.

Le concessionnaire affectera une partie de son personnel à l'accueil des hébergés, selon des modalités dont il conviendra avec l'autorité concédante.

Le concessionnaire est notamment responsable de l'application de la législation et de la réglementation relative aux conditions de travail de ses salariés, et notamment des règles relatives à l'hygiène et la sécurité du travail vis-à-vis de son personnel et de celui des entreprises intervenant pour son compte.

Le concessionnaire est en mesure de justifier à tout moment du respect des dispositions légales et réglementaires prohibant le recours au travail dissimulé.

Le concessionnaire est également en mesure de justifier à tout moment du respect des formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 à L. 8221-5 du code du travail.

Les fiches de poste des salariés du concessionnaire seront transmises à l'autorité concédante au plus tard le 31 mars 2024.

Article 13. Etablissement des règlements intérieurs de L'Ensemble immobilier

Est annexé au présent contrat, le règlement intérieur de chaque bien compris dans l'ensemble immobilier (annexe 6).

Le concessionnaire devra afficher ces règlements et s'assurer qu'ils sont portés à la connaissance des hébergés.

Le concessionnaire s'assurera de respecter les règles de sécurité et d'évacuation de chacun des Biens de l'Ensemble.

Chapitre 3. Missions du Concessionnaire au titre de la commercialisation et de la mise à disposition

Article 14. Location et mise à disposition des biens de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier concédé comporte plusieurs typologies de locaux :

- Des incubateurs
- Des pépinières d'entreprises
- Des hôtels d'entreprises
- Des bâtiments industriels et locatifs.

Etant précisé que ces locaux peuvent comporter plusieurs types de lots : ateliers (local d'activité), bureaux, salles de réunion...

Par ailleurs, les offres d'hébergement sont complétées par des offres de domiciliation ou de mise à disposition d'espaces tels que notamment des bureaux de passage ou des espaces de coworking.

Le concessionnaire est chargé de la commercialisation de l'ensemble immobilier. Il pourra mettre les locaux de l'ensemble immobilier à disposition des hébergés en leur octroyant des contrats de prestations de services et de mise à disposition de surfaces ou des contrats de domiciliation.

Il est précisé que l'Ensemble immobilier comprend également des locaux mis à disposition des hébergés en vertu de baux commerciaux, signés préalablement au présent contrat. Le concessionnaire fera ses meilleurs efforts pour harmoniser la gestion des contrats qui lui ont été confiés et rendra un compte rendu fidèle de sa gestion à l'autorité concédante.

Les modalités de location et de mise à disposition des biens immobiliers compris dans l'ensemble immobilier sont définies par le concessionnaire en cohérence avec la grille Locative.

Lorsque le concessionnaire reçoit une demande d'entrée en pépinière ou d'hébergement en hôtel d'entreprises, celui-ci examine la disponibilité des locaux et l'adéquation du projet avec l'usage des bâtiments. S'agissant des incubateurs l'autorité concédante conserve la maîtrise des entrées et sorties des porteurs de projets ci-après appelés « Incubés ».

En cas d'indisponibilité ou d'absence d'adéquation du projet, le concessionnaire adresse la demande à l'autorité concédante afin qu'elle puisse, le cas échéant, proposer un autre dispositif d'accompagnement au candidat.

L'autorité concédante conserve l'organisation de certaines prestations et activités qui se dérouleront dans les locaux de l'ensemble immobilier et notamment l'accompagnement de incubés ou des pépins.

A ce titre, l'autorité concédante pourra mettre les locaux des incubateurs à disposition de ces partenaires, notamment associatifs afin qu'ils puissent concourir à l'accompagnement des incubés. Cette mise à disposition ne devra pas être de nature à troubler l'occupation des lieux par les incubés.

Un plan de communication sera établi entre les parties et validé en comité de suivi. Ce plan de communication aura pour objet de valider les supports de communication imprimés placés au sein du patrimoine concédé. Sont concernés notamment les panneaux d'affichage extérieurs présents au sein du patrimoine concédés. Les frais relatifs à l'impression et la pose de ces supports seront supportés par le concessionnaire.

Article 15. Mise à disposition de locaux au profit de l'Autorité concédante

L'autorité concédante est susceptible de requérir la mise à disposition de salles ou locaux.

L'autorité concédante adresse au concessionnaire a minima une semaine à l'avance, une demande de location de salle ou de local en précisant la date, heure et immeuble concerné. Le concessionnaire devra confirmer la réservation de la salle ou lui proposer une solution alternative dans un délai de 2 jours ouvrés maximum.

Si la salle souhaitée par l'autorité concédante n'est pas disponible, le concessionnaire lui propose une salle équivalente.

La mise à disposition de bureaux et de salle aura lieu à titre gratuit dans les limites suivantes :

- La mise à disposition de bureaux pour les agents de l'Autorité concédante dans le cadre de leur mission d'accompagnement des porteurs de projet n'excédera pas de deux journées par semaine sur la totalité de l'Ensemble immobilier.
- La mise à disposition de salles pour l'Autorité concédante pour des événements autres n'excédera pas deux demi-journées par mois sur l'Ensemble immobilier.

Etant précisé que les limites ci-avant énoncées ne s'appliquent pas aux « incubateurs de projets innovants » dont la définition sera exposée ci-après et qui ne sont pas à proprement parler des locaux mis à disposition de l'Autorité concédante. En effet, cette typologie de lieux peut nécessiter une présence occasionnelle ou constante de l'Autorité concédante.

Le Concessionnaire permettra en tout temps à l'autorité concédante de visiter l'Ensemble immobilier. L'autorité concédante lui adressera par écrit avec un préavis de 24h ouvrable minimum sa demande de visite et le Concessionnaire lui confiera en retour l'ensemble des clefs et moyens d'accès des Immeubles objets de la demande de visite.

Article 16. Partenariat associatif

L'Autorité concédante a signé une convention de partenariat et d'objectifs avec l'association Energie Solidaires dans le cadre de la mise en œuvre de son plan climat air énergie territorial (PCAET).

Cette convention prévoit la mise à disposition de locaux au profit de l'association. Ces locaux font partie de l'Ensemble immobilier concédé et sont situés au sein de la Fabrique 21, 120 avenue du Port à Carrières-sous-Poissy.

L'autorité concédante contraint le concessionnaire à mettre ces locaux à disposition de l'association, à titre gratuit, à l'exception des charges et taxes.

Leur surface est de 256.46 m² et est répartie comme suit :

Rez-de-chaussée Accueil 10,13 m²
Rez-de-chaussée Bureau 11,79 m²
Rez-de-chaussée Réserve 12,37 m²
1er étage Salle de formation 91,85 m²
1er étage Salle de formation 33,22 m²
1er étage Bureau 46,38 m²
1er étage Salle de pause 8,71 m²
1er étage Bureau 11,86 m²
1er étage Bureau 11,75 m²
1er étage Bureau 15,64 m²
1er étage Réserve 2,76 m²
Total 11 salles 256,46 m²

Il est convenu entre les Parties que cette occupation ne fera pas l'objet d'une facturation de loyer ou de redevance d'occupation en revanche, les charges et taxes seront appelées par provisions mensuelles.

Le concessionnaire devra signer avec l'association Energie Solidaire une convention d'hébergement conforme aux dispositions figurant dans cet article au plus tard le 31 janvier 2024.

Dans le cas où ces locaux ne feraient plus l'objet d'une mise à disposition au profit de l'association Energie Solidaire, ils seront réintégrés aux locaux à commercialiser et l'application de la grille locative sera appliquée par le concessionnaire.

Article 17. Plan d'action de promotion et commercial

Le Concessionnaire assure la promotion et la commercialisation de l'Ensemble immobilier concédé.

En amont des actions de commercialisation, l'Autorité concédante pourra définir les orientations stratégiques sur lesquelles la prospection se réalisera :

- Ampleur territoriale : régional / national / International
- Filières prioritaires
- Filières émergentes sur des secteurs innovants
- Articulation avec écosystème industriel et économique (liens avec Grands groupes ou ETI)
- Ancrage local et impact en termes de création d'emplois locaux

En réponse à ces orientations le concessionnaire établira un plan d'action qui indiquera les moyens mis en œuvre pour répondre à ces objectifs.

Le plan d'action du concessionnaire sera établi par année civile.

Le concessionnaire transmet le projet de plan d'action de l'année n+1 au plus tard le 1er novembre de l'année n.

L'autorité concédante valide le plan d'action au plus tard le 30 novembre de l'année n et le concessionnaire en assure la réalisation. En cas de rejet du plan par l'autorité concédante, le concessionnaire propose un nouveau

plan ou met en œuvre celui de l'année précédente avec le même budget que celui fixé au compte d'exploitation prévisionnel.

Le concessionnaire a la charge de la mise en œuvre du plan d'action et associe en tant que de besoin, l'autorité concédante à cette mise en œuvre.

Article 18. Particularité de certains actifs de l'ensemble immobilier : les incubateurs

Pour venir compléter son offre d'hébergement existante l'Autorité concédante a mis en place une offre « incubateur » pour offrir sur le territoire une chaîne complète d'accompagnement des porteurs de projets en début de parcours de création ou en développement de projets. Le programme d'incubation consiste en une mise à disposition d'espaces partagés au sein du patrimoine concédé, ces lieux étant appelés incubateurs, ainsi qu'un programme d'accompagnement spécifique.

1. Définition de l'«incubateur »

L'incubateur de projets innovants est un lieu dédié à l'innovation et mis à disposition des porteurs de projets, qu'ils soient idéateurs, créateurs ou entrepreneurs et qui souhaitent tester, concrétiser et accélérer leurs projets d'innovation.

A ce jour, les incubateurs de projets innovants sont nommés PI CUBE. Ces espaces d'accueil font partie de l'Ensemble immobilier gérés par le Concessionnaire :

- PI CUBE Mantes-la-Jolie situé au 8 rue Robert et Marie Dubois, 78200 Mantes-la-Jolie
- PI CUBE Achères situé au sein de l'hôtel d'entreprises Camille Jenatzy, allée Edouard Branly, 1e étage, bureau n°16, 78260 Achères.

Etant précisé qu'un autre espace pourra ouvrir comme incubateur en tant que nouveau bâtiment ou au sein de l'Ensemble immobilier pendant la durée de la présente délégation de service, cette modification sera intégrée par un avenant signé par les parties.

2. Accompagnement des porteurs de projet dits « incubés »

S'agissant des incubateurs identifiés dans le périmètre concédé, les missions relatives à l'accompagnement des porteurs projets innovants ne seront pas à mettre en œuvre par le concessionnaire dans le cadre du contrat de concession.

L'accompagnement aux porteurs de projets innovants sera réalisé par l'autorité concédante directement ou via ses prestataires. A cette fin, le concessionnaire fournira à l'autorité concédante les moyens d'accès aux incubateurs en nombre suffisant et selon les modalités convenues entre les parties.

Le concessionnaire, au titre de la concession de service, assurera l'exploitation et la gestion de ces Immeubles ou partie d'immeuble nommés « INCUBATEURS » en supportant les mêmes obligations que pour le reste de l'ensemble immobilier.

L'autorité concédante conservera la mission d'identification des porteurs de projets innovants susceptibles d'intégrer ces lieux. Elle réunira, si tel est son souhait, un comité d'agrément à l'entrée en incubateur auquel elle pourra convier le concessionnaire.

A réception d'un dossier de candidature qu'elle souhaite retenir, l'autorité concédante enverra au concessionnaire une demande de création de contrat intégrant les informations essentielles à la formation du contrat. Le concessionnaire s'engage, à réception de ces éléments, à établir le contrat dans les 15 jours qui suivent la transmission.

3. Convention de participation au programme d'incubation

L'accueil des « incubés au sein des espaces incubateurs sera formalisé par la signature d'une convention de participation au programme d'incubation.

Cette convention sera signée par l'autorité concédante, le concessionnaire et l'incubé.

Elle régira les conditions d'accueil des incubés.

Un modèle de convention est annexé au présent contrat (annexe 6).

Article 19. Particularité de certains hébergés : les pépins

L'ensemble immobilier concédé pourra accueillir des entreprises au statut particulier, appelées « Pépins ». Les parties s'entendent pour indiquer que le « pépin » est une entreprise ayant fait l'objet d'un processus d'agrément par l'autorité concédante. Le statut de pépin permettra à l'entreprise de bénéficier : d'une réduction tarifaire sur le tarif applicable à l'ensemble immobilier ainsi qu'un accompagnement spécifique. Le processus d'agrément sera défini ci-après, étant noté que la demande d'agrément peut intervenir lors de l'entrée en relation ou postérieurement.

1. Processus d'agrément des pépins

A réception d'une demande d'hébergement émanant d'une entreprise pouvant bénéficier du statut de pépin et en cas de disponibilité et d'adéquation du projet, le concessionnaire adresse au candidat un dossier de candidature à remplir, conforme à l'Annexe 78 du présent contrat.

Si le candidat remet un dossier incomplet, le concessionnaire l'oriente vers l'autorité concédante qui l'assiste dans la remise du dossier.

A réception du dossier complet le concessionnaire organise la tenue d'un comité d'agrément selon les modalités arrêtées ci-après. Le comité d'agrément sera tenu dans le mois qui suit la réception du dossier de candidature complet.

A l'issue du comité d'agrément, le concessionnaire notifie la décision au candidat.

Lorsque la décision du comité est favorable, le concessionnaire organise un rendez-vous avec l'entreprise pour le traitement administratif de la candidature (signature du contrat de prestations de services et de mise à

disposition de surfaces, remise du livret d'accueil et du règlement intérieur, remise des clés, vérification des pièces administratives ...) et arrêter la date d'entrée.

Si la candidature est écartée par le comité d'agrément, l'autorité concédante examine le projet de l'entreprise afin de lui proposer, le cas échéant, le recours à un autre dispositif d'accompagnement.

Le concessionnaire fournira à l'autorité concédante chaque semestre la liste des entrées et sorties de pépin au sein du patrimoine concédé avec l'indication de l'installation ou non dans un hôtel d'entreprises du patrimoine concédé.

2. Organisation du Comité d'agrément

Le comité d'agrément se prononce sur la candidature et prend une décision concernant l'attribution du statut de pépin.

Le comité d'agrément est organisé par le concessionnaire qui y associe les représentants de l'autorité concédante, les partenaires et les experts.

La décision d'agrément relève conjointement du concessionnaire et de l'autorité concédante. L'autorité concédante dispose d'un droit de veto sur les candidatures de Pépins. Les partenaires et les experts disposent quant à eux d'un rôle consultatif.

Le comité peut être constitué notamment des :

- représentants de l'autorité concédante : direction du développement économique
- représentants du concessionnaire
- représentants des partenaires financiers : banques, Initiative Seine Yvelines, ADIE, ...
- experts : avocats, comptables, assureurs, ...
- représentants de structures d'accompagnement à la création d'entreprises : BGE, la Chambre des métiers et de l'Artisanat, la Chambre de Commerce et de l'Industrie Départementale,
- représentants d'entreprises et/ou groupements d'entreprises : gérants d'entreprises ou présidents d'associations d'entreprises,
- représentants d'experts techniques en fonction de la nature du projet.

Le comité d'agrément sera réuni à l'initiative du concessionnaire, en présentiel ou à distance. Il devra réunir à minima 4 représentants des catégories ci-avant, en ce compris le représentant de l'autorité concédante et du concessionnaire. Le concessionnaire s'oblige à réunir le comité d'agrément dans le mois qui suit la réception du dossier de candidature.

L'envoi du dossier aux membres du comité se fera par courriel. Les avis de tout autre représentant consulté avant la tenue du comité feront partie intégrante du dossier de candidature et seront annexés à celui-ci.

L'autorité concédante pourra refuser la tenue du comité si elle estime que les représentants convoqués ne sont pas suffisants à la tenue du comité.

Le concessionnaire assurera le suivi de ces comités et établira un compte rendu qui sera adressé à l'autorité concédante.

Les membres du comité sont tenus à la confidentialité. Un accord de confidentialité sera signé en amont par les membres.

3. Critères d'agrément

Le comité d'agrément devra apprécier :

- La pertinence du projet et sa viabilité,
- L'analyse du marché et la qualité du business plan,
- La capacité du porteur de projet à gérer son activité,
- L'adéquation entre le porteur de projet et son projet,
- L'intégration dans le tissu économique local,
- L'apport du projet pour le territoire : création d'emplois durables et locaux ; potentiel de développement économique ; filières prioritaires du territoire ; valorisation de l'image du territoire.

Les parties conviennent que les candidatures suivantes ne pourront être retenues :

- Les entreprises détenues à plus de 50% par d'autres entreprises,
- Les activités polluantes, encombrantes ou susceptibles de gêner le voisinage par du bruit, des émanations ou des odeurs,
- Les activités de formation susceptibles d'accueillir des publics pouvant troubler la tranquillité des résidents,
- Les activités libérales médicales et paramédicales recevant des patients,
- Les activités nécessitant un stockage extérieur permanent,
- Les ventes au détail accueillant du public.

De plus des activités pourront être « privilégiées » en fonction des éventuelles orientations souhaitées par l'autorité concédante.

4. Accompagnement des pépins

Le statut de pépin accorde à l'entreprise l'ayant obtenu des avantages tarifaires (cf annexe grille locative) ainsi que des services personnalisés au sein de l'ensemble immobilier concédé.

L'autorité concédante propose quant à elle, dans le cadre du parcours de l'entrepreneur, un accompagnement spécifique des pépins sous la forme de 9 heures d'accompagnement assurées par l'équipe de la Direction du Développement économique, par an pour chaque pépin, soit 3 rendez-vous par an.

Chapitre 4. Missions du Concessionnaire au titre de l'exploitation

Article 20. Perception des recettes

Le concessionnaire percevra, pendant la durée du contrat, les loyers et redevances d'occupation payés par les hébergés et les domiciliés ainsi que les charges, prestations annexes ou accessoires.

Article 21. Entretien et réparation

Le concessionnaire entretiendra l'ensemble immobilier en parfait état de réparations locatives ou d'entretien et les rendra tels, à la fin du contrat.

La répartition des charges et travaux entre l'autorité concédante et le concessionnaire fait l'objet d'une annexe au présent contrat. Les parties conviennent de se reporter à cette annexe (annexe 10).

Les parties conviennent que toute dépense identifiée comme étant à la charge du concédant pourra être effectuée sans l'accord de l'autorité concédante.

Par ailleurs, le concessionnaire supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations qui lui incombent, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Dans le cadre de son obligation d'entretien et de réparation le concessionnaire devra mettre en œuvre une politique de maintenance préventive afin de réduire la probabilité de dysfonctionnement ou de défaillance d'un bien ou service de l'ensemble immobilier.

Le concessionnaire planifie et exécute les prestations de maintenance et d'entretien de façon à rechercher pour chaque équipement une longévité au moins égale à la durée de vie moyenne indiquée par son constructeur et à conserver les performances initiales dudit équipement.

Tout incident majeur entraînant une interruption du service fera l'objet d'une information de l'autorité concédante dans un délai maximum de 48 heures suivant la survenance de l'incident.

Article 22. Gestion du matériel informatique des incubateurs

L'autorité concédante met à disposition des incubés du matériel informatique.

Cette dotation peut être constituée des éléments suivants, dont la liste est purement indicative : écran, station d'accueil, clavier, souris, ordinateur, câbles, logiciels, imprimante 3D.

En outre, le FABLAB désigne l'ensemble du matériel de prototypage rassemblé dans certains espaces tels que les Incubateurs. Ce matériel est composé d'outils et de logiciels. L'utilisation de ce matériel pourra être soumise à des conditions particulières convenues entre l'Autorité concédante et les utilisateurs.

L'entretien, la gestion des consommables, la maintenance et le remplacement éventuel de ces éléments sera supporté par l'autorité concédante.

Pour les besoins de cette mise à disposition le concessionnaire permettra à l'autorité concédante d'accéder aux locaux techniques des immeubles.

Cet article ne s'applique pas aux copieurs, qui restent mis à disposition et sous la responsabilité du concessionnaire.

Article 23. Mise aux normes

Le concessionnaire conservera à sa charge les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ainsi que tous travaux exigés par l'administration pour mettre l'ensemble immobilier en conformité avec les normes qui lui sont applicables.

Article 24. Contrôles réglementaires

Le concessionnaire a la responsabilité de faire procéder aux contrôles techniques prescrits par la réglementation, des ouvrages, équipements et matériels de l'Ensemble immobilier et de procéder à tous travaux nécessaires, induits par les préconisations et prescriptions édictées par les organismes de contrôle.

Le concessionnaire est tenu de conclure pour les installations et équipements faisant l'objet d'un contrôle technique réglementaire obligatoire, un contrat d'entretien et de maintenance avec des entreprises spécialisées.

Chapitre 5. Missions du Concessionnaire au titre de la Gestion

Article 25. Animation de l'Ensemble immobilier

En dehors des actions menées par l'autorité concédante dans le cadre des engagements qu'elle prend auprès des hébergés, l'animation de l'ensemble immobilier concédé est pilotée par le concessionnaire, sur la base des objectifs fixés par l'autorité concédante dans le tableau suivant soit à minima :

Animations	Nombre /Fréquence	« Cible »	Lieux
Grand évènement	1 par an	Ensemble des hébergés	Ensemble des bâtiments
Evènements conviviaux	1 par mois	Ensemble des hébergés	Ensemble des bâtiments

L'autorité concédante sera associée par le concessionnaire, à la définition du Grand Evènement.

Un planning annuel prévisionnel des évènements sera réalisé par le concessionnaire en concertation avec l'autorité concédante.

Le programme d'animation pourra être revu en cours de concession, il sera alors validé en comité de suivi.

Article 26. Services annexes

Le concessionnaire propose aux entreprises hébergées des services partagés, en fonction de leurs besoins. Les conditions techniques et financières de ces services sont tenues à la disposition de l'autorité concédante.

Le concessionnaire propose notamment les services suivants :

- la gestion du courrier – en ce compris les colis et lettres recommandées (remise, affranchissement, dépôt et expédition) ;
- accueil des visiteurs aux horaires d'ouverture ;
- mise à disposition d'un accès internet ;
- mise à disposition d'outils de reprographie ;
- assistance dans l'organisation d'événements au sein de l'entreprise ;
- location de salles ;
- réservation de repas ;
- domiciliation.

Si le concessionnaire identifie des services nouveaux, qui permettent de répondre aux besoins des entreprises hébergées, celui-ci se rapproche de l'autorité concédante afin de déterminer dans quelles conditions et modalités le concessionnaire peut assurer ces nouveaux services.

Article 27. Prestations accessoires et accessibles aux tiers

En complément des activités ci-avant décrites, le concessionnaire est autorisé à proposer des services de domiciliation et de location des salles de réunion ou de bureaux de passage disponibles aux entreprises qui lui en feraient la demande et qui ne seraient pas hébergées au sein de l'ensemble immobilier, selon des conditions financières établies avec l'accord avec l'autorité concédante.

En outre, le concessionnaire peut exercer, après accord express préalable de l'autorité concédante, des activités commerciales complémentaires et/ou prestations accessoires à l'objet du contrat. Dans tous les cas, ces activités complémentaires et/ou prestations accessoires exécutées par le concessionnaire doivent :

- bénéficier, notamment financièrement, au service concédé et par là même revêtir un intérêt public local ;
- demeurer accessoires en volume par rapport à l'activité principale que constitue l'exploitation du service concédé ;
- respecter les conditions d'une concurrence loyale entre les différents prestataires, réels ou potentiels, de travaux ou services similaires, et le cas échéant les obligations de publicité et de mise en concurrence qui pourraient s'appliquer en vertu des lois et règlements en vigueur ;

La décision de l'Autorité concédante d'autoriser ou non ces services sera prise après consultation des modalités juridiques, techniques et financières du service proposé.

L'Autorité concédante peut à tout moment et pour un motif d'intérêt général dûment justifié interdire l'exécution de tout ou partie des activités complémentaires et/ou prestations accessoires. L'autorité concédante et le concessionnaire se rapprocheront alors pour examiner l'impact de cette interdiction sur l'exécution du contrat.

Le bilan de l'ensemble des activités complémentaires et/ou prestations accessoires figure dans le rapport annuel du concessionnaire (désignation des clients, quantitatifs des prestations vendues, recettes, etc.) sous un chapitre dédié.

La liste des activités complémentaires et/ou prestations accessoires est mise à jour annuellement, et annexée au rapport annuel.

Chapitre 6. Réalisation de travaux pour le compte de l'Autorité concédante

Article 28. Définition

Dans le cadre de son obligation d'exploitation et en sus des obligations à sa charge au terme de l'entretien de l'ensemble immobilier, le concessionnaire mettra en œuvre pour le compte de l'autorité concédante des travaux. Ces travaux seront financés par un compte dit fonds de travaux abondé par l'autorité concédante à hauteur de 60 000 € par an.

Le concessionnaire réalisera ces travaux sous sa propre maîtrise d'ouvrage et sa seule responsabilité. Ces travaux seront effectués par le concessionnaire dans le respect de la procédure définie ci-après.

Article 29. Programmation des travaux réalisés pour le compte de l'autorité concédante

Un programme global de travaux sera proposé par le concessionnaire, accompagné des chiffrages correspondants. L'autorité concédante pourra compléter ce programme de travaux par toute intervention qu'elle estimera utile à l'ensemble immobilier.

Chaque année au mois de septembre, les parties se rencontreront dans le cadre du comité de suivi afin de :

- faire le point sur les travaux réalisés l'année précédente ;
- déterminer les travaux à réaliser l'année suivante.

Le compte rendu écrit du comité de suivi détaillera :

- les travaux à engager par le concessionnaire,
- le calendrier prévisionnel annuel,
- les coûts prévisionnels

Ce compte rendu écrit constituera le « programme de travaux pour le compte de l'autorité concédante ». Il sera validé par email par toutes les parties au comité de suivi dont le directeur du développement économique pour le compte de l'autorité concédante.

Par dérogation à ce qui précède, l'autorité concédante autorise le concessionnaire à réaliser directement les travaux urgents ou rendus nécessaires par le maintien de la sécurité dans l'ensemble immobilier. Le concessionnaire informera l'autorité concédante de la réalisation de ces travaux, de leur contenu et leur calendrier dans les meilleurs délais.

En cours d'année les Parties pourront se rapprocher pour modifier le programme de travaux ou y ajouter/substituer des dépenses qui n'avaient pas été prévues. Toute modification du programme de travaux devra faire l'objet d'un nouveau compte rendu de comité de suivi, à nouveau validé par email par chacune des parties au comité de suivi dont le directeur du développement économique pour le compte de l'autorité concédante.

Le concessionnaire devra transmettre à l'autorité concédante tout document utile à l'appréciation de la nature des travaux tels que plans, fiches techniques, DOE le cas échéant. Il devra également s'assurer que les entreprises qu'il mandate bénéficient des assurances adéquates. L'autorité concédante pourra, autant que nécessaire et moyennant un délai de prévenance de 48 heures, venir visiter le chantier pendant les travaux afin de s'assurer de leur bonne réalisation.

Article 30. Financement des travaux réalisés pour le compte de l'autorité concédante

L'autorité concédante provisionnera la somme de 60 000 € sur le compte Fonds de travaux et reconstituera l'avance de trésorerie à hauteur de ce même montant l'année suivante, une fois validé le programme de travaux.

Le Concessionnaire tiendra dans sa comptabilité un compte appelé « fonds de travaux » pour le compte de l'autorité concédante.

Ce compte indique en dépenses, le détail des travaux ventilés par catégories ou destination.

En recette figurent les versements réalisés par l'autorité concédante ainsi que les indemnités ou remboursements perçus au titre des sinistres pris en charge totalement ou partiellement par une assurance ou un tiers et dont les travaux lui sont imputés. Le compte indique le détail des recettes ventilées par origine des fonds.

Le solde est présenté de façon annuelle et cumulée, depuis l'entrée en vigueur du contrat.

En fin de contrat, le solde du compte « fonds de travaux » sera remis à l'autorité concédante.

Chapitre 7. Stipulations financières

Article 31. Principe d'égalité de traitement

Il est rappelé que l'égalité de traitement s'entend d'usagers se trouvant dans des situations comparables, la différence de situation pouvant justifier un traitement tarifaire distinct. Le traitement tarifaire distinct devra être dûment justifié par le concessionnaire auprès de l'autorité concédante.

Article 32. Equilibre financier

Le concessionnaire doit assurer l'équilibre des comptes du contrat et mettre tous les moyens en œuvre pour assurer la couverture des charges et frais par les recettes perçues.

Le recours à un mode de financement impliquant la constitution de droits réels au profit d'un tiers (crédit-bail, hypothèque...) est exclu. Le cas échéant, et si son établissement bancaire l'exige, le concessionnaire pourra solliciter une garantie d'emprunt auprès de l'autorité concédante.

Le concessionnaire supporte l'ensemble des dépenses du service concédé. Ces charges comprennent notamment et sans que cette liste soit exhaustive :

- les charges liées aux fluides ;
- les charges de copropriété,
- les charges liées à l'emploi du personnel affecté à l'exécution du présent contrat;
- les rémunérations de toute personne physique ou morale sollicité par le concessionnaire pour la réalisation d'une activité ou d'une action entrant dans le champ de la présente convention ;
- les charges d'entretien et de renouvellement des ouvrages, équipements et matériels conformément au présent contrat ;

- les frais nécessaires à assurer la sécurité, du gardiennage et de la surveillance de l'ensemble immobilier ;
- l'assurance ;
- les honoraires.

Le concessionnaire est rémunéré par les recettes issues de la location et de la mise à disposition de l'ensemble immobilier et des services assurés en son sein, ainsi que par les recettes des services annexes et des prestations accessoires qu'il est autorisé à effectuer.

Article 33. Participation de l'autorité concédante

L'autorité concédante ne versera pas de compensation venant en contrepartie des frais occasionnés par l'exécution d'obligations et contraintes de service public imposés au concessionnaire dans le cadre du présent contrat de concession de service.

En effet, selon le compte d'exploitation prévisionnel (annexe 11), le chiffre d'affaires prévisionnel est suffisant pour assurer la couverture des coûts d'exploitation et de contraintes de service, ainsi qu'un résultat positif du bilan de la concession.

Afin de préserver l'équilibre de la concession, les parties pourront réexaminer la participation de l'autorité concédante pour compenser, le cas échéant, les nouvelles contraintes de services, qui seraient imposées au concessionnaire.

En cas de modification du périmètre de la concession, l'équilibre financier pourra être revu.

Article 34. Fixation des tarifs

Les tarifs applicables aux hébergés sont définis par délibération des instances représentatives de l'autorité concédante et s'imposent au Concessionnaire. Ne sont pas concernées les refacturations de charges locatives les prestations annexes et accessoires.

Il est précisé ici que, dans l'intérêt du développement économique, l'autorité concédante pourra, de manière exceptionnelle, accorder une dérogation à l'application de la grille tarifaire.

1. S'agissant des baux commerciaux ou conventions d'hébergement

Les usagers de l'ensemble immobilier versent au concessionnaire un loyer et/ou une redevance dans les conditions établies par la convention qu'ils concluent avec le Concessionnaire.

Les tarifs des redevances d'occupation sont définis, dans le cadre général de la politique tarifaire du développement économique de l'Autorité concédante, par délibération du Conseil communautaire (annexe 9).

Ces loyers et redevances sont également assortis de régularisation de charges selon les modalités définies dans les conventions d'hébergement ou baux commerciaux.

2. S'agissant des conventions de participation au programme d'incubation

L'accès au programme d'incubation, emportant l'accès aux incubateurs et l'accompagnement apporté aux porteurs de projet fera l'objet d'une participation forfaitaire définie dans la grille tarifaire (annexe 9).

3. S'agissant des prestations accessoires à l'occupation

Le concessionnaire offre aux Usagers de l'Ensemble immobilier des prestations accessoires à l'occupation des locaux. Ces prestations sont facturées aux Usagers selon les conditions établies dans les conventions particulières conclues avec le Concessionnaire.

Les tarifs de ces prestations sont communs à tous les Usagers se trouvant dans des situations comparables.

Ces tarifs sont librement fixés par le Concessionnaire.

4. S'agissant des prestations annexes

Le concessionnaire peut offrir aux Usagers de l'Ensemble immobilier ou aux tiers des prestations en sus de l'occupation des locaux, comme la location de bureaux de passage ou de salles de réunion.

Les tarifs de ces prestations sont librement fixés par le Concessionnaire.

Le concessionnaire pourra éventuellement proposer des offres promotionnelles aux Hébergés. Ces offres promotionnelles devront être limitées dans leur durée et rester raisonnables. Elles ne peuvent avoir pour effet de diminuer de manière significative les recettes du Concessionnaire, voire de mettre en péril l'équilibre financier du contrat.

Article 35. Modifications du prix des loyers et redevances

Les loyers et redevances prévus au présent contrat pourront faire l'objet d'une demande de modification par l'une ou l'autre des parties.

La modification des tarifs sera formalisée par une délibération des instances décisionnaires de l'autorité concédante.

Article 36. Recouvrement

Les parties conviennent que le concessionnaire assurera la totalité du recouvrement. Le concessionnaire est chargé, s'agissant des locations ou conventions d'hébergement ainsi que les prestations annexes ou accessoires :

- du suivi collaboratif avec les services des finances du concédant ;
- de la prévention des difficultés des entreprises hébergées en les orientant vers les services compétents ;
- de la mise en place des procédures de contentieux juridique de rupture de contrats et baux et, le cas échéant, d'expulsion.

Article 37. Refacturation charges locatives et de copropriété

L'autorité concédante refacturera au concessionnaire les charges locatives ou de copropriété ou toute autre charge qui serait par elle et qui trouverait son origine dans l'exploitation des bâtiments objet de la concession.

Cette refacturation aura lieu une fois par an, en totalité, peu importe la refacturation de ces charges aux hébergés.

Article 38. Impôts, taxes et contributions de toute nature

L'autorité concédante paiera directement aux services concernés les impôts, taxes et redevances auxquels elle est assujettie.

Le concessionnaire, quant à lui, s'engage, pendant toute la durée de la présente convention, à se conformer aux lois et règlements relatifs aux obligations fiscales lui incombant, tant au titre des déclarations que du paiement des impôts et taxes qui sont à sa charge.

Par ailleurs, L'autorité concédante refacturera au concessionnaire les taxes, impôts et redevances affectant l'ensemble immobilier telles que, sans que la liste soit exhaustive,

- la taxe foncière,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe sur les bureaux,

Les taxes refacturées au concessionnaire feront l'objet d'un appel annuel.

Article 39. Intéressement

L'autorité concédante sera intéressée aux résultats du concessionnaire. En effet, le concessionnaire versera à l'autorité concédante une prime d'intéressement à hauteur de 50 % du résultat net avant impôt.

Chapitre 8. Contrôle de l'exécution du Contrat par l'autorité concédante

Article 40. Information de l'autorité concédante

L'exploitation du service et l'exécution du contrat sont assurées sous le contrôle de l'autorité concédante. A ce titre, l'autorité concédante pourra contrôler le respect des engagements contractuels du concessionnaire, sur pièces ou sur place, et diligenter tous moyens à cette fin.

Les contrôles effectués par l'autorité concédante ne sauraient avoir pour effet de dégager le concessionnaire de ses responsabilités au titre de la présente convention.

Dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de contrôle, l'autorité concédante pourra être représentée ou assistée par les personnes de son choix. A cet effet, les agents dûment habilités par l'autorité concédante pourront se faire présenter toutes pièces techniques, comptables et administratives leur permettant de contrôler les renseignements fournis, ainsi que de s'assurer que les installations mises à disposition sont exploitées dans les conditions de la convention, et que les intérêts de l'autorité concédante sont sauvegardés.

L'autorité concédante exerce son contrôle dans le respect des réglementations relatives à la confidentialité (vie privée, droits de propriété intellectuelle et industrielle du Concessionnaire dûment justifiés par celui-ci). Elle doit veiller à la qualification et à la déontologie des personnes chargées du contrôle, et s'assurer qu'elles ne perturbent pas le bon fonctionnement et la sécurité du service.

Le concessionnaire répond promptement à toute demande de communication de pièces émises tant par les agents de l'autorité concédante que par les personnes ou organismes mandatés par cette dernière. Le délai de remise par le concessionnaire à l'autorité concédante des informations demandées est au maximum de :

- une semaine pour des données de l'année en cours ou de l'année précédente ;
- deux semaines pour des données des années antérieures à l'année précédente.

Le concessionnaire facilite l'accomplissement du contrôle. À cet effet, il doit notamment :

- autoriser à tout moment l'accès des installations de l'ensemble immobilier aux personnes mandatées par l'autorité concédante ;
- justifier auprès de l'autorité concédante des informations qu'il aura fournies, notamment dans le cadre du rapport annuel, par la production de tout document technique ou comptable utile se rapportant directement au contrat ;
- transmettre à l'autorité concédante les baux, contrats de prestation de service et de mise à disposition de locaux et contrats de domiciliation conclus par lui, avec les Usagers ;
- désigner un ou plusieurs représentants compétents, potentiellement différents selon la nature des questions, pour répondre aux questions posées par l'autorité concédante. La rapidité de réponse devra être proportionnelle à la gravité et à l'enjeu suscités par la question posée ;
- tenir un registre des réclamations formulées par les usagers et des réponses données par le concessionnaire, auquel l'autorité concédante aura libre accès ;
- fournir à la demande de l'autorité concédante l'historique des problèmes techniques significatifs rencontrés depuis l'origine du contrat ;
- conserver, pendant toute la durée du contrat et pendant une durée de trois années après son expiration, les documents nécessaires au contrôle et présentant un intérêt significatif pour la gestion du service concédé, et après son expiration, les documents selon la durée légale ;

Les représentants désignés par le concessionnaire ne peuvent pas opposer le secret professionnel aux demandes d'informations se rapportant au contrat et présentées par les personnes mandatées par l'autorité concédante.

Article 41. Droit de visite

De manière générale les personnes habilitées par l'autorité concédante pourront visiter les installations mises à la disposition du concessionnaire chaque fois que le souhaitera l'autorité concédante pour vérifier leur état ainsi que le respect par le concessionnaire des normes d'hygiène et de sécurité.

Ce droit de visite pourra s'effectuer par les personnes habilitées par l'autorité concédante, sous réserve d'un délai de préavis de 48 heures.

L'habilitation expresse détenue par ces personnes leur permettra de visiter l'ensemble des installations et équipements nécessaires au fonctionnement du service.

En cas de contrôle sur site, le concessionnaire informe les agents, personnes et/ou organismes mandatés par l'autorité concédante des consignes de sécurité applicables. Le concessionnaire fait accompagner le contrôleur par du personnel et lui fournit si besoin les équipements de protection individuelle nécessaires.

Article 42. Accès aux données

L'autorité concédante désigne des agents dûment habilités qui disposent en permanence d'un libre accès à l'intégralité des données du service objet de la concession, ainsi qu'à l'ensemble des pièces comptables de la société en lien avec l'exploitation de la concession (grand livre, factures fournisseurs, etc.).

Le concessionnaire conserve à ses frais toute donnée du service pendant une durée minimale de cinq années, ainsi que pendant une durée de trois années après l'échéance de la concession.

Pendant toute la durée du contrat, et pendant une durée de trois (3) années après l'échéance de la concession, le concessionnaire, ou ses actionnaires en cas de dissolution du concessionnaire, remet à toute demande de l'autorité concédante sous au maximum trois (3) semaines copie intégrale et fidèle des données archivées (i.e. relatives à au moins deux exercices antérieurs à celui de la demande) dont l'autorité concédante lui demande la transmission.

Article 43. Rapport annuel

Conformément à l'article L. 3131-5 du Code de la commande publique, le concessionnaire produit et remet à l'autorité concédante, au plus tard le 1^{er} juin de chaque année, un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la présente convention et une analyse de la qualité de services.

Ce rapport doit permettre à l'autorité concédante d'apprécier les conditions d'exécution du service concédé au concessionnaire.

Le rapport annuel tient compte des spécificités du secteur d'activité concerné et respecte les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et la précédente. Toutes les pièces justificatives des éléments de ce rapport sont tenues par le concessionnaire à la disposition de l'autorité concédante, dans le cadre de son droit de contrôle.

Le concessionnaire produira un compte annuel de résultat de l'exploitation du contrat rappelant et comparant l'exercice avec les données de l'exercice précédent.

Le rapport comportera une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, les méthodes étant identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée par le concessionnaire.

De plus, le rapport comprendra également :

- Analyse financière

- un état comparatif du compte d'exploitation prévisionnel avec celui annexé au présent contrat et avec le compte d'exploitation de l'exercice précédent ;
- un compte d'exploitation prévisionnel à jour, sur le format fourni par l'autorité concédante (Annexe 10), détaillant les charges et produits par bâtiment.
- le détail à jour des provisions réalisées au titre du contrat avec le détail des mouvements de l'exercice ;
- la justification du paiement des primes d'assurances ;
- les contrats conclus par le concessionnaire avec les tiers et mis en œuvre pour assurer la maintenance et l'entretien ;
- les engagements à incidences financières, y compris en matière de personnel liés à la concession et nécessaires à la continuité du service ;
- les comptes annuels détaillés de la société dédiée concessionnaire, le rapport général ainsi que le rapport spécial du commissaire aux comptes relatifs aux dits comptes.

- Inventaire

- un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre de la présente convention ;
- un état commenté des dépenses d'entretien, maintenance et gros entretien renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles ;
- un état du suivi du programme de renouvellement des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service concédé ainsi qu'une présentation de la méthode de calcul de la charge économique imputée au compte annuel de résultat d'exploitation de la concession ;
- un inventaire des biens de la présente convention, incluant :
 - une description des biens,
 - un compte rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service concédé,
 - la nature des biens (biens de retour, biens de reprise..) ;

S'agissant des activités annexes, au titre du rapport, le concessionnaire fournira le compte d'exploitation des activités annexes exploitées.

- Qualité de service

Au titre de l'analyse de la qualité de service, le concessionnaire communiquera :

- les effectifs permanents et saisonniers du service d'exploitation ;
- une analyse de l'activité de la période ;
- le résultat de l'indicateur de satisfaction clients
- les indicateurs de valeur locative moyenne et le taux d'occupation moyen
- la définition du programme d'animation
- l'indicateur de nombre de pépins accueillis et du flux de pépinière vers l'hôtel d'entreprises

- [Plan d'adaptation](#)

Le Concessionnaire est tenu de recenser les optimisations de l'ensemble immobilier qu'il estime possibles, notamment en vue d'augmenter son attractivité et sa fréquentation.

Sur cette base, il présente dans le rapport annuel un plan annuel d'adaptation des services à mettre en œuvre.

Ce plan comprend des propositions de modification de l'offre de services, accompagnées des éléments commerciaux, techniques et financiers permettant de juger de la pertinence des propositions et de mesurer leur impact sur l'économie du contrat et pour les deux parties. Il précise, le cas échéant, les unités d'œuvre et les coûts inhérents sur la base des coûts utilisés pour le compte d'exploitation prévisionnel.

Les conséquences financières pour l'autorité concédante sont évaluées selon les dispositions prévues à l'article du présent contrat.

L'Autorité concédante fait part dans les meilleurs délais de son avis.

Le silence au terme d'un délai de deux mois de l'Autorité concédante vaut refus.

L'Autorité concédante peut demander au Concessionnaire de présenter ses conclusions sur une étude particulière lors de réunions spécifiques.

Article 44. Comité de suivi de l'exécution du contrat

Afin d'assurer le suivi de l'exécution du contrat, les parties conviennent d'instituer un comité de suivi.

Le comité est composé de :

- Deux membres de l'autorité concédante, librement désignés par elle ;
- Deux membres du concessionnaire, librement désignés par lui.

Ce comité se réunit une fois par semestre. Etant précisé que l'autorité concédante pourra demander la convocation d'un comité supplémentaire de suivi.

Les membres du comité sont convoqués à l'initiative du concessionnaire trente (30) jours calendaires avant la tenue de la réunion. Le concessionnaire transmet également, à cette occasion, aux membres du comité, l'ordre du jour, ainsi que les documents nécessaires à la bonne tenue du comité et à la parfaite compréhension de ses membres des sujets mis à l'ordre du jour.

Les représentants des parties peuvent également solliciter la tenue d'un comité de suivi, en sus des réunions identifiées ci-dessus. A cette fin, les représentants des parties adressent aux membres du comité, une convocation comportant l'ordre du jour de la séance, ainsi que les éventuels documents afférents, dans un délai de quinze (15) jours calendaires avant la tenue de la réunion.

Par ailleurs, le comité de suivi peut :

- demander au concessionnaire de fournir toute information détaillée au titre de l'activité concédée ;
- adresser à l'autorité concédante toute observation sur l'application des dispositions du présent contrat, sur la base des informations qui lui auront été fournies.

Conformément au Chapitre 6 du présent contrat la réalisation du comité de suivi sera l'occasion de valider le programme de travaux financé par le fonds de travaux. Le comité de suivi sera suivi d'un compte rendu. Ce

compte rendu écrit constituera le « programme de travaux pour le compte de l'autorité concédante ». Il sera validé par email par toutes les parties au comité de suivi dont le directeur du développement économique pour le compte de l'autorité concédante.

Article 45. Comité de suivi locatif

Les Parties conviennent de se réunir, une fois par an lors d'un comité de suivi locatif.

Lors de ce comité la situation locative des hébergés sera partagée entre les parties. Préalablement à la tenue du comité le concessionnaire transmettra à l'autorité concédante l'état locatif détaillé comprenant :

- l'identité des hébergés
- le montant du loyer et des charges réglées
- les taxes et impôts refacturés
- les dates des conventions et baux et leur durée

Le comité est composé de :

- Deux membres de l'Autorité concédante, librement désignés par elle ;
- Deux membres du Concessionnaire, librement désignés par lui.

Les membres du comité sont convoqués à l'initiative du concessionnaire trente (30) jours calendaires avant la tenue du comité. Le concessionnaire transmet également, à cette occasion, aux membres du comité, les documents nécessaires à la bonne tenue du comité et à la parfaite compréhension de ses membres.

Le premier état locatif est joint en annexe (annexe 11).

Chapitre 9. Responsabilités et assurances

Article 46. Responsabilités

Pendant toute la durée du contrat, le Concessionnaire conserve l'entière responsabilité du service.

Vis-à-vis de l'Autorité concédante, des tiers ou des usagers, de son personnel, de ses éventuels sous-traitants ou sub-Concessionnaires, le Concessionnaire est seul responsable de tout dommage ou préjudice de quelque nature qu'il soit trouvant son origine dans l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent contrat.

Le Concessionnaire fait par ailleurs son affaire personnelle de tous les risques, litiges et réclamations pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exploitation du service concédé et de l'exécution des prestations qui lui sont confiées.

Le Concessionnaire garantit également l'Autorité concédante contre tout recours des usagers ou des tiers.

La responsabilité du Concessionnaire ne saurait cependant être engagée dans les cas suivants :

- la force majeure. Est considérée comme cas de force majeure, au sens du présent contrat, toute circonstance ou fait extérieur aux Parties et indépendant de leur volonté, imprévisible ou inévitable, irrésistible ou qui ne peut être empêché par les Parties malgré tous leurs efforts et diligences raisonnablement possibles ;
- le fait de tiers (hors ceux intervenant sous la responsabilité du Concessionnaire) ;
- le défaut d'autorisations administratives (sauf si la faute du Concessionnaire en est la cause) ;
- la faute de l'Autorité concédante au titre de l'exécution du présent contrat.

Le Concessionnaire ne peut invoquer le contenu et en particulier le plafonnement des garanties d'assurance souscrites pour s'exonérer de sa responsabilité. Il lui appartient si nécessaire d'assumer directement les conséquences financières des dommages relevant de sa responsabilité si les indemnités allouées en application de ces garanties ne sont pas suffisantes.

La responsabilité de l'Autorité concédante ne pourra être engagée pour tout défaut de sécurité des installations confiées au Concessionnaire. L'Autorité concédante ne pourra être mise en cause directement ou indirectement pour les fautes et infractions commises par le Concessionnaire.

Article 47. Assurances

1. Contrats d'assurance

Compte-tenu des responsabilités qui lui incombent, le Concessionnaire est tenu de souscrire toutes les assurances nécessaires à la couverture des risques induits par l'exploitation du service concédé, ainsi :

En matière d'assurance dommages :

- L'autorité concédante fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle peut encourir en qualité de propriétaire.
Elle assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée de la convention.
- Le Concessionnaire fera assurer au titre des risques locatifs, auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, l'ensemble des ouvrages, installations, équipement, même immeubles par destination, et matériels, et au minimum contre les événements suivants : incendie, explosions, foudre, fumées, chutes d'appareils de navigation aérienne ou d'engins spatiaux, franchissement du mur du son, tempêtes, action du vent, grêle, glace, choc de véhicule terrestre identifié ou non, acte de vandalisme, attentats, dommage provenant de tout liquide, effondrement de bâtiment, bris de machines, dommages électriques, pertes de recettes ou d'exploitation, frais supplémentaires, catastrophes naturelles, recours des voisins et des tiers, etc.

Les risques assurés seront réévalués au moins tous les trois ans.

En matière de responsabilité civile :

- Le Concessionnaire souscrira une police d'assurance responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, quel qu'en soit le fondement juridique, qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers à raison des dommages corporels, matériels et immatériels qui trouvent leur origine dans l'exécution de ses obligations.
- L'autorité concédante est considérée comme tiers par rapport au Concessionnaire.

Les compagnies d'assurances auront communication des termes spécifiques du présent contrat afin de rédiger en conséquence leurs garanties.

Il est précisé que les compagnies d'assurances du Concessionnaire renoncent à tout recours contre l'autorité concédante, le cas de malveillance excepté.

2. Montants des garanties

Les montants de garanties devront être suffisants au regard des risques encourus ; tout découvert de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de franchises ne sera opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

Aucune limitation conventionnelle de responsabilité que ce soit en montant ou en nature ne sera opposable à l'autorité concédante.

Les contrats d'assurance du Concessionnaire devront prévoir une réévaluation des risques assurés au moins tous les trois ans.

3. Justifications des assurances

Toutes les polices d'assurance devront être souscrites préalablement à la date d'entrée en vigueur du contrat.

Les attestations d'assurances devront être communiquées à l'autorité concédante au plus tard quinze (15) jours après l'entrée en vigueur du contrat d'assurance. Les avenants à ces polices seront à produire dans le même délai décompté à partir de leur souscription.

À tout moment, l'autorité concédante pourra, en outre, exiger du Concessionnaire la justification du paiement régulier des primes d'assurance.

Les attestations d'assurance devront obligatoirement faire apparaître les mentions suivantes :

- le nom de la compagnie d'assurance ;
- les activités garanties ;
- les risques garantis ;
- les montants de chaque garantie ;
- les montants des franchises et des plafonds des garanties ;
- les principales exclusions ;
- la période de validité.

Le Concessionnaire devra fournir une copie du contrat établie par la compagnie d'assurance au plus tard le 31 janvier 2024.

La non-production des attestations d'assurance, à la demande de l'autorité concédante et dans le délai fixé par elle, peut donner lieu à l'application de la pénalité prévue à l'article « pénalités » du présent contrat.

Toutefois, ces communications n'engagent en rien la responsabilité de l'autorité concédante, notamment pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant des assurances s'avéreraient insuffisant.

Toutes les incidences, financières ou non, des fluctuations éventuelles du marché de l'assurance au cours de la convention, pour ce qui concerne notamment l'étendue des risques couverts, les niveaux de franchise ou les taux de primes, sont à la seule charge du Concessionnaire pour des montants de capitaux assurés à périmètre équivalent.

Article 48. Sinistres

Pour toutes ces assurances (hors véhicules), le Concessionnaire informe, dans les meilleurs délais et par tous moyens, l'autorité concédante, de tout sinistre susceptible de faire jouer la garantie de l'assureur et/ou de nature à affecter l'exécution du présent contrat. Il communique à l'autorité concédante les dates de réunions d'expertise éventuelles et les rapports d'expertise.

Le Concessionnaire prend toutes mesures lui permettant de poursuivre l'exécution du contrat.

Les travaux de remise en état seront réalisés selon les modalités prévues au présent contrat.

Les indemnités perçues par le Concessionnaire, au titre des polices d'assurance, seront exclusivement affectées à la remise en état des ouvrages, équipements et/ou matériels endommagés ou détruits, si les travaux n'ont pas débuté ou, dans le cas contraire, seront versés au compte d'exploitation qui aura permis le financement des travaux de remise en état de ces dommages, le tout, sans dépréciation de l'estimation de la valeur du bâtiment avant le sinistre.

Si la durée des travaux devait excéder l'échéance de la concession, l'autorité concédante se réserve le droit d'assumer les travaux de remise en état. Dans ce cas, les indemnités lui seraient versées directement. Elle informera le Concessionnaire de sa position dans un délai d'un mois après notification officielle par le Concessionnaire de la survenance du sinistre.

En aucune manière, le Concessionnaire ne pourra se prévaloir de l'absence de versement des indemnités au titre des polices d'assurance pour ne pas entamer les travaux de remise en état.

Toute indemnité versée par une assurance au Concessionnaire, quelle qu'en soit l'origine, est créditée au compte de la délégation, avec communication sans délai au concédant de la quittance d'indemnité.

Chapitre 10. Sanctions

Article 49. Pénalités

Lorsque l'autorité concédante constate un défaut du concessionnaire ou un manquement à l'une de ses obligations contractuelles, l'autorité concédante pourra appliquer l'une des pénalités suivantes :

- Pénalité au titre de l'absence de transmission du rapport annuel : 100 euros par jour calendaire de retard, après mise en demeure d'y procéder dans un délai de huit (8) jours calendaires, restée infructueuse ;
- Pénalité au titre de l'absence de transmission des informations sollicitées par l'autorité concédante au titre de son droit de contrôle : 100 euros par jour calendaire de retard, après mise en demeure d'y procéder dans un délai de huit (8) jours calendaires, restée infructueuse ;
- Pénalité au titre du non respect de la réglementation applicable à l'objet du présent contrat : 1000 euros par manquement constaté ;

Il est précisé qu'une transmission incomplète équivaut à une absence de transmission.

- Pénalité au titre du non-respect ou du respect partiel des obligations contractuelles du concessionnaire relatives à l'entretien, le gros entretien renouvellement ou la maintenance : 250 euros par jour calendaire de retard ;
- Pénalité au titre de la non tenue d'un comité de suivi : 100 euros par non tenue ;
- Pénalité en cas d'absence d'information de l'autorité concédante par le concessionnaire, d'une mise en demeure par une autorité administrative ou un fait grave d'exploitation dans un délai de 48 heures à compter de la réception de la mise en demeure ou de la survenance du fait : 100 euros par jour calendaire de retard ;
- Pénalité au titre du travail dissimulé : 5 000 euros par constatation ;
- Pénalité en cas de travail dissimulé non régularisé : 10 000 euros par constatation ;
- Pénalité en cas de non constitution de la garantie bancaire à première demande : 200 euros par jour calendaire de retard ;
- Pénalité en cas d'interruption du service, partielle ou générale : 1000 euros par jour calendaire de retard

Au terme de la période pendant laquelle la pénalité a couru, l'Autorité concédante émet un titre de recette à destination du concessionnaire qui est payable dans les trente jours calendaires suivant la date d'émission dudit titre. Un état détaillé des pénalités sera remis au concessionnaire concomitamment à l'émission du titre de recette.

En cas de non-paiement sous trente (30) jours calendaires, un intérêt calculé au taux légal majoré de 5 points est appliqué. Les pénalités sont cumulables.

Article 50. Mise en régie provisoire

En cas de faute grave du concessionnaire et de risque d'atteinte à la continuité du service, aux biens du service ou à la sécurité, l'autorité concédante pourra prendre toutes les mesures nécessaires, aux frais et risques du concessionnaire.

Cette mise en régie provisoire, qui peut être partielle, sera précédée d'une mise en demeure, sauf circonstances exceptionnelles.

En particulier, faute par le concessionnaire de pourvoir à l'entretien des ouvrages et installations du service et en cas de risque d'atteinte à ces derniers, l'autorité concédante pourra faire procéder, aux frais du concessionnaire, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au fonctionnement du service quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans résultat.

Cette mise en demeure pourra être ramenée à un délai de 48 heures en cas d'urgence dument justifiée par l'autorité concédante.

La mise en régie provisoire, partielle ou totale cessera dès que le concessionnaire sera en mesure d'assurer à nouveau ses obligations.

L'ensemble des coûts de la mise en régie provisoire, augmenté de 10% à titre de pénalité, sera remboursé par le concessionnaire dans un délai d'un mois maximum à compter de la demande de remboursement qui sera matérialisée par un titre de recette.

Article 51. Résiliation pour faute du Concessionnaire

En cas de faute d'une particulière gravité, notamment en cas d'interruption totale prolongée du service, l'autorité concédante pourra prononcer lui-même la déchéance du concessionnaire. Cette mesure devra être précédée d'une mise en demeure restée sans effet pendant un délai de trente (30) jours.

Les surcoûts causés par la déchéance seront mis à la charge du concessionnaire. Toutefois, l'autorité concédante versera au concessionnaire une indemnité correspondant, à l'exclusion de tout autre élément, à une somme correspondant à la valeur nette comptable des biens de retour, majorée de la TVA en vigueur selon les dispositions légales applicables lors de la reprise de ces biens.

L'autorité concédante est tenue de substituer le concessionnaire, ou de lui substituer le futur exploitant, pour les engagements pris par le concessionnaire en vue d'assurer la marche normale de l'exploitation.

Chapitre 11. Fin du contrat

Article 52. Résiliation pour motif d'intérêt général

L'Autorité concédante peut résilier unilatéralement le présent contrat pour un motif d'intérêt général.

La résiliation doit être précédée d'un préavis notifié au Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce préavis ne peut être inférieur à six (6) mois avant la date de prise d'effet de ladite mesure.

Le Concessionnaire a droit au versement d'une indemnité correspondant aux éléments suivants, à l'exclusion de tout autre :

- une somme correspondant à la valeur nette comptable des éventuels biens de retour, majorée de la TVA en vigueur selon les dispositions légales applicables lors de la reprise de ces biens ;
- le montant correspondant à la différence, si celle-ci est négative, entre le montant cumulé des sommes perçues par le Concessionnaire au titre du compte de gros entretien et renouvellement et la somme des travaux de renouvellement payés ou engagés par le Concessionnaire à la date de résiliation ;
- une somme au titre du bénéfice prévisionnel sur la période contractée et restant à courir, ce dernier étant cependant plafonné à 5 % du chiffre d'affaires des deux derniers exercices précédant la résiliation.

L'Autorité concédante est tenue de substituer le Concessionnaire, ou de lui substituer le futur exploitant, pour les engagements pris par le Concessionnaire en vue d'assurer la marche normale de l'exploitation.

Article 53. Résiliation pour force majeure

La résiliation pour force majeure entraîne les mêmes conséquences que la résiliation prévue pour motif d'intérêt général à l'exception du versement de l'indemnité au titre du bénéfice manqué et du préavis.

Article 54. Biens de retour

Les biens de retour sont les biens indispensables au service qui appartiennent dès l'origine à l'Autorité concédante qui en recouvre automatiquement la possession à la fin du contrat.

À l'expiration du contrat, le Concessionnaire est tenu de remettre gratuitement à l'Autorité concédante, en bon état d'entretien et de fonctionnement, l'ensemble des biens de retour de la concession mis à disposition, acquis ou réalisés par le Concessionnaire.

Cette remise est faite sans indemnité, sous réserve des dispositions ci-dessous.

Au moins un an avant l'expiration du contrat, les parties organiseront un état des lieux contradictoire et arrêteront, s'il y a lieu, les travaux à exécuter sur l'ensemble immobilier qui ne serait pas en état normal d'entretien et de fonctionnement.

Le Concessionnaire devra exécuter les travaux nécessaires de remise en état, avant l'expiration du contrat, hors travaux à la charge de l'autorité concédante. À défaut, les frais de remise en état correspondant seront déduits

des indemnités éventuelles de reprise, prévues au contrat ou prélevées sur la garantie à première demande relative à la fin du contrat.

Article 55. Biens de reprise

Les biens de reprise sont les biens utiles à l'exploitation du service. L'autorité concédante dispose sur ces biens d'un droit de reprise, moyennant le versement d'une indemnité au Concessionnaire égale à la valeur nette comptable de ceux-ci.

La liste de ces biens ainsi que leur prix d'achat fera l'objet d'une transmission par le concessionnaire à l'autorité concédante dans le mois qui suit leur acquisition. L'autorité concédante disposera alors 2 mois pour indiquer au concessionnaire si ces biens constitueront des biens de reprise. A défaut de réponse de l'autorité concédante ces biens seront réputés être des biens propres.

L'Autorité concédante peut librement désigner les biens qui seront des biens de reprise et le Concessionnaire prend alors toutes dispositions pour donner suite à cette demande et le cas échéant isoler ces biens de ceux qui restent des biens propres au Concessionnaire.

La valeur de ces biens de reprise sera payée au Concessionnaire au moment de leur remise à l'Autorité concédante ou au nouvel exploitant.

Article 56. Solde financier du Contrat

Le Concessionnaire établit un projet de décompte de la concession et le transmet à l'Autorité concédante, trente (30) jours calendaires avant l'expiration du contrat.

Ce projet de décompte comprend :

- Au crédit :
 - o La valeur nette comptable des biens de retour ;
 - o L'éventuel rachat des biens de reprise ;
 - o Les recettes à percevoir par le Concessionnaire, dans le cadre du contrat ;

- Au débit :
 - o Les frais de remise en état des ouvrages, équipements et matériels ;
 - o Les éventuelles pénalités.

Au jour du terme du Contrat, l'Autorité concédante fait part au Concessionnaire de son accord sur ce projet de décompte, ou de ses éventuelles modifications.

En cas d'accord, le décompte devient définitif et fait l'objet, soit d'un titre de recettes par l'Autorité concédante, soit d'une facture par le Concessionnaire.

En cas de refus ou d'observations, le Concessionnaire dispose d'un délai de quinze (15) jours pour accepter ou contester les modifications de l'Autorité concédante.

En cas d'acceptation ou à défaut de réponse expresse dans ce délai, le décompte modifié devient définitif et fait l'objet, soit d'un titre de recettes par l'Autorité concédante, soit d'une facture par le Concessionnaire.

En cas de désaccord exprès du Concessionnaire sur le projet de décompte rectifié notifié par l'Autorité concédante, le premier devra notifier à l'Autorité concédante les motifs de son désaccord dans le délai de quinze (15) jours calendaires.

Si dans un nouveau délai de quinze (15) jours calendaires, l'Autorité concédante n'a pas expressément notifié son accord au Concessionnaire, la partie la plus diligente pourra solliciter la mise en œuvre de la procédure de règlement des litiges ou saisir le tribunal compétent du litige.

Article 57. Personnel du Concessionnaire

Au terme du contrat ou de reprise du contrat par l'Autorité concédante ou le nouvel exploitant, il sera fait application des dispositions des articles L.1224-1 et suivants du Code du travail.

En cas de résiliation ou au terme du contrat, les Parties se rencontrent pour examiner la situation des personnels concernés.

Un an avant le terme normal du contrat, ou dans les meilleurs délais en cas de résiliation, le Concessionnaire communique à l'Autorité concédante les informations non nominatives relatives à la situation des personnels susceptibles d'être concernés par un transfert de leur contrat de travail en application des dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail ou d'une convention collective ou d'un accord collectif qui trouverait à s'appliquer et plus précisément les éléments suivants :

- Âge ;
- Ancienneté professionnelle ;
- Compétences et niveau de qualification professionnelle ;
- Nature du contrat de travail ;
- Temps partiel éventuel et modalités ;
- Convention collective ou statuts applicables ;
- Salaire brut de base ;
- Montant total de la rémunération brute pour l'année civile précédente ;
- Avantages sociaux collectifs ou particuliers ;
- Existence éventuelle dans le contrat ou dans le statut, d'une clause ou d'une disposition pouvant empêcher ou conditionner le transfert du contrat de travail à un autre employeur.

À compter de cette communication, le Concessionnaire informe l'Autorité concédante, dans les plus brefs délais, de toute évolution affectant cette liste.

Toute embauche supplémentaire ou affectation supplémentaire d'un personnel au présent Contrat, douze (12) mois avant l'échéance normale du Contrat devra être dûment justifiée par le Concessionnaire.

Article 58. Transmission de l'exploitation

1. Remise des données de l'exploitation

Le Concessionnaire remet à l'Autorité concédante en fin de concession l'intégralité des données d'exploitation, en l'état et au format d'utilisation. Ces données concernant l'ensemble de l'exploitation technique et commerciale sont rassemblées sous forme de bases de données, ou à défaut de listes informatiques alphanumériques ou encore à défaut de copies de documents papier.

Le Concessionnaire transmet un inventaire valorisé de l'ensemble des biens de l'Ensemble immobilier douze mois (12) mois avant le terme normal du présent contrat.

Il remet à l'Autorité concédante un inventaire actualisé tous les trois mois à compter de cette date.

L'Autorité concédante peut à tout moment procéder ou faire procéder par tout tiers qu'il agrée à cet effet à un inventaire contradictoire de ces biens.

2. Remise des documents techniques

Le Concessionnaire s'engage à remettre à l'Autorité concédante en fin de Contrat la totalité des documents techniques en sa possession et en version originale tels que :

- Plans techniques des installations par corps de métier (DOE, DUIO,...) ;
- Notices techniques ;
- Manuels d'utilisation ;
- Instruction d'utilisation ;
- Procédures de sécurité ;
- PV de conformité réglementaire des installations ;
- liste non nominative et exhaustive du personnel affecté en totalité ou partiellement au contrat ;
- les conventions avec les tiers et contrats en cours (électricité, téléphone, prestations de services...) dont l'échéance est au-delà du terme à venir du contrat.

Le Concessionnaire ne pourra être tenu responsable de la non-remise des documents listés ci-avant que l'Autorité concédante n'aurait pas été en capacité de fournir dès le début du Contrat.

3. Prise en main par le nouvel exploitant ou l'Autorité concédante

Le Concessionnaire prête son concours à l'Autorité concédante ou à l'éventuel nouvel exploitant qu'elle aura désigné pour faciliter sa prise en main progressive du service, jusqu'au transfert total à l'échéance du contrat, et ce afin d'assurer la parfaite continuité du service.

Le Concessionnaire permet notamment un accès concerté du nouvel exploitant aux installations du service pendant une période dont la durée sera à définir mais qui ne pourra être inférieure à quatre (4) mois.

Le Concessionnaire s'engage à ne pas entraver d'éventuelles démarches commerciales que le nouvel exploitant pourrait engager dans les quatre (4) derniers mois avant la reprise effective du service.

Le Concessionnaire prêtera un concours renforcé pour assurer une parfaite transmission de l'exploitation au nouvel exploitant le dernier jour du contrat.

Au cas où des circonstances imprévues apparaîtraient dans les heures précédant l'échéance du contrat, qui pourraient affecter la continuité du service, l'Autorité concédante peut demander au Concessionnaire de poursuivre momentanément tout ou partie des activités du service nécessaires pour assurer la continuité du service. Le Concessionnaire ne peut se soustraire à cette demande. L'Autorité concédante rembourse alors ensuite le Concessionnaire des frais complémentaires engagés au-delà de la date et de l'heure d'échéance du contrat.

Chapitre 12. Clauses diverses

Article 59. Respect des principes de la République

Conformément à la loi 2021-11109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République, le Déléataire est tenu d'assurer l'égalité des usagers devant le service public et de veiller au respect des principes de laïcité et de neutralité du service public. Il prend les mesures nécessaires à cet effet et, en particulier, il veille à ce que ses salariés ou les personnes sur lesquelles il exerce une autorité hiérarchique ou un pouvoir de direction, lorsqu'ils participent à l'exécution du service public, s'abstiennent notamment de manifester leurs opinions politiques ou religieuses, traitent de façon égale toutes les personnes et respectent leur liberté de conscience et leur dignité.

Il veille également à ce que toute autre personne à laquelle il confie pour partie l'exécution du service public s'assure du respect de ces obligations. Il est tenu de communiquer au Délégant chacun des contrats de sous-traitance ou de sous-concession ayant pour effet de faire participer le sous-traitant ou le sous-concessionnaire à l'exécution de la mission de service public. »

Article 60. Election de domicile

Toute mise en demeure ou notification prévue dans le cadre des présentes et de leurs suites doit être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout délai relatif à la mise en demeure ou à la notification est décompté, sauf dispositions contraires, à partir de sa date de réception par le Concessionnaire, ou à défaut de la date de sa délivrance au domicile du Concessionnaire.

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social.

Tout changement ne sera opposable que quinze (15) jours après réception d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de changement de domiciliation du Concessionnaire, et à défaut pour lui de l'avoir signifié par lettre recommandée avec accusé de réception, il est expressément convenu que toute délivrance sera valablement faite si elle l'a été au domicile susvisé.

Fait à Aubergenville, le

Pour l'Autorité concédante

Pour le Concessionnaire

Liste des annexes

Les annexes sont présentes à la prise d'effet du contrat et sauf mention contraire.

- Annexe 1 Désignation de l'Ensemble immobilier
- Annexe 2 Descriptif de l'Ensemble immobilier
- Annexe 3 Inventaire des biens de l'Ensemble immobilier (au plus tard le 31 mars 2024)
- Annexe 4 Etat des lieux du périmètre concédé
- Annexe 5 Règlement intérieur des bâtiments (à transmettre par SPL)
- Annexe 6 Convention de participation au programme d'incubation
- Annexe 7 Trame de dossier de candidature en pépinière (par SPL)
- Annexe 8 Grille tarifaire
- Annexe 9 Répartition des charges et travaux
- Annexe 10 Compte d'exploitation prévisionnel au format de l'Autorité concédante (par SPL)
- Annexe 11 Etat locatif ? (par SPL)