



DOSSIER PREPARATOIRE

**DELIBERATION POUR L'APPROBATION DU
CHOIX DU CONCESSIONNAIRE DE L'OPERATION
DE REVITALISATION COMMERCIALE ET
ARTISANALE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A
DESTINATION HOTELIERE ET COMMERCIALE
DANS LE CENTRE-VILLE DE NOGENT-LE-
ROTRON**

**DELIBERATION RELATIVE A LA DESIGNATION D'UN OPERATEUR
CONCESSIONNAIRE ET APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION DE
L'OPERATION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE RELATIVE
A LA REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A DESTINATION HOTELIERE
ET COMMERCIALE DANS LE CENTRE-VILLE DE NOGENT LE ROTRON**

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Mme Catherine CATESSON, 1^{ère} adjointe au Maire, ayant reçu délégation par arrêté du 08 novembre 2024, rappelle à l'assemblée délibérante qu'en application de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme le choix d'un concessionnaire au titre

du code de l'urbanisme est soumis à une procédure de publicité et de sélection permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

En application de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein, une commission « R.300-9 » chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues préalablement à l'engagement de la négociation prévue à l'article L.3124-1 du code de la commande publique. Il désigne la personne habilitée à engager ses discussions et à signer la convention. Cette personne peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

Pour ces raisons, par délibération n° 804 du 11 décembre 2023, le conseil municipal a désigné les membres de cette commission ainsi que la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention.

En outre, par cette même délibération n° 804 du 11 décembre 2023, le conseil municipal a décidé de lancer une procédure de consultation permettant de désigner un concessionnaire pour mener l'opération de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou.

La procédure de sélection d'un opérateur concessionnaire de revitalisation commerciale et artisanale a été lancée en date 28 juin 2024. La date limite de remise des offres a été fixée au 07 octobre 2024, 12 heures.

A la suite de l'ouverture des plis et à l'analyse opérée par les services de la collectivité, la commission « R.300-9 », réunie le 08 novembre 2024, a rendu un avis sur la proposition reçue et a autorisé Mme Catherine CATESSON, en qualité de personne habilitée à engager les discussions et à signer la concession de revitalisation commerciale et artisanale, par arrêté de délégation n° 438/DGS/2024 du 08 novembre 2024, a engagé la négociation avec la SAEDEL.

A la suite de la réunion de négociation qui s'est tenue le 15 novembre 2024 et à la réception de l'offre finale remise le 22 novembre 2024 à 12 heures, il a été procédé à une nouvelle analyse de l'offre finale de la SAEDEL.

Le rapport d'analyse de l'offre finale rend compte du déroulement de la procédure et en particulier de la phase de négociation. Il présente, au regard des trois critères de jugement de l'offre définis dans le règlement de la consultation, les motifs du choix du soumissionnaire auquel il est proposé d'attribuer le contrat de concession en cause.

Les trois critères sont les suivants :

- Offre financière : 45 %
 - Pertinence et cohérence des éléments financiers fournis (bilans et notices explicatives et grille des événements) ;

- Offre technique : 20 %
 - Qualité de la note méthodologique fournie.
 - Le phasage du déroulement de l'opération.
 - Engagements contractuels.
- Moyens humains, partenaires et références : 35 %
 - Équipe dédiée à la prise en charge de la réalisation de l'opération (CV détaillés, qualifications, références adaptées à l'opération etc.) ;
 - Références récentes d'opérations similaires ou de même nature ou importance ;
 - Engagements partenariaux envisagés pour assurer la réalisation de l'opération (lettre d'intention, etc.).

Après étude et analyse approfondie de l'offre finale, au regard des critères prévus par le règlement de la consultation, Mme Catherine CATESSON, en qualité de personne habilitée à engager les discussions et à signer la concession de revitalisation commerciale et artisanale, propose au Conseil municipal de retenir comme attributaire le candidat de la présente consultation la SAEDEL, sur la base des propositions contenues dans son offre finale, réceptionnée le 22 novembre 2024 à 12 heures, et en tout point comparable à l'offre intermédiaire.

Le rapport d'analyse de l'offre finale est tenu à la disposition des élus pour être consulté.

Il présente également les principales caractéristiques et l'économie générale du contrat de concession de revitalisation commerciale et artisanale qu'il est proposé de conclure avec le soumissionnaire retenu.

Par ailleurs, le contrat de concession d'aménagement qu'il est proposé de conclure avec la SAEDEL, attributaire pressenti, aura une durée de 6 ans.

2 - DELIBERATION

Vu :

Le Code Général des collectivités territoriales et notamment son article L.1410-1 relatif aux concessions,

Le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-21 et L.2121-22 relatif aux modalités de vote au Conseil municipal et sur la présidence des instances municipales,

Le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-1 à L.2122-26 et suivant relatif aux attributions du maire exercées au nom de la commune,

Le code de l'urbanisme et notamment son article L.300-9 relatif aux concessions de revitalisation commerciales et artisanales,

Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et R.300-9 relatif aux concessions d'aménagement et à la commission R.300-9 du code de l'urbanisme,

Le Code de la Commande Publique,

Vu les études préalables conduites sur le bâtiment « ex leader Price » situé place St Pol définissant les enjeux, les objectifs de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale, le programme et l'appréhension de l'économie générale du projet,

Considérant que par délibération n° 804 du 11 décembre 2023, le conseil municipal a désigné les membres siégeant au sein de la commission R.300-9 du code de l'urbanisme ainsi que la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,

Considérant que par délibération n° 804 du 11 décembre 2023, la commune a lancé une procédure de publicité et de sélection d'un opérateur concessionnaire de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou,

Considérant que pour tout type de concession de revitalisation commerciale et artisanale prévu par le code de l'urbanisme, il convient de mettre en œuvre une commission au titre de l'article R300-9 du code de l'urbanisme,

Considérant l'avis de la commission au titre de l'article R300-9 du code de l'urbanisme réunie le 08 novembre 2024 sur les propositions reçues et qui a autorisé Mme Catherine CATESSON a engagé la négociation avec la SAEDEL,

Considérant la négociation entamée par Mme Catherine CATESSON et l'analyse de l'offre finale,

Considérant le projet de traité de concession ci-après annexé

Sur proposition de Mme Catherine CATESSON, 1^{ère} adjointe au Maire, le Conseil municipal est invité à :

Article 1 : attribuer la concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou à la SAEDEL.

Article 2 : approuver le périmètre d'intervention le programme et le bilan financier prévisionnel qui figurent dans l'offre de la SAEDEL et annexé au traité de concession d'aménagement.

Article 3 : autoriser Mme Catherine CATESSON, à signer la convention avec le concessionnaire retenu ainsi que tout acte s'y afférent.

Article 4 : Mme Catherine CATESSON ou toute personne habilitée sera chargée d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes ainsi qu'à toutes les formalités de publicités.

CONSULTATION RELATIVE A LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE RELATIVE A LA REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILISER A DESTINATION HOTELIERE ET COMMERCIALE

Note de synthèse de l'analyse des offres (initiale / intermédiaire / finale)

RAPPORT SUR LE CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

La présente note vise à synthétiser le déroulé de l'analyse des offres reçues dans le cadre de la consultation relative à la concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale. **Elle introduit le rapport d'analyse des offres, joint en annexe, qui détaille précisément l'ensemble des critères évalués dans le cadre de l'analyse des offres.**

I.1 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

a - Déroulé de la consultation

La consultation relative à la concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale a été lancée le 28 juin 2024. Le pli du seul candidat a été réceptionné le 07 octobre 2024.

Une première analyse de la recevabilité des candidatures et des offres a été réalisée en octobre et novembre 2024.

La commission R.300-9 du code de l'urbanisme s'est réunie le 08 novembre 2024 et a acté le lancement des négociations avec le candidat. Des questions écrites de demande de précisions ont été transmises au candidat dans la semaine du 11 novembre 2024.

Une audition s'est tenue le 15 novembre 2024 avec le candidat. Il lui a été demandé de transmettre une offre intermédiaire. Le candidat a transmis des documents complémentaires, précisant son offre initiale. Ces éléments ont été analysés dès réception le 21 novembre. Puis il lui a été demandé de transmettre son offre finale pour le 22 novembre 2024.

Le choix du candidat retenu sera proposé par la personne habilitée (soit Madame Catherine CATESSON) au Conseil municipal du 09 décembre 2024. La délibération précisera le candidat retenu ainsi que son offre.

Ce projet de contrat de concession sera présenté lors du conseil municipal du 09 décembre 2024.

b - Règlement de consultation et critères de notation Cette consultation a été menée en une seule phase (analyse conjointe des candidatures et des offres).

L'analyse a été réalisée en deux étapes :

Etape 1 : Vérifier la recevabilité des candidatures

Etape 2 : Analyser les offres sur la base des critères de notation prédéfinis :

⇒ **Offre financière :** **45**
%

- Pertinence et cohérence des éléments financiers fournis (bilans et notices explicatives et grille des événements) ;

⇒ **Offre technique :** **20**
%

- Qualité de la note méthodologique fournie.
- Le phasage du déroulement de l'opération.
- Engagements contractuels

⇒ **Moyens humains, partenaires et références :** **35**
%

- Équipe dédiée à la prise en charge de la réalisation de l'opération (CV détaillés, qualifications, références adaptées à l'opération etc.) ;
- Références récentes d'opérations similaires ou de même nature ou importance ;
- Engagements partenariaux envisagés pour assurer la réalisation de l'opération (lettre d'intention, etc.

Chacun des 3 critères sera noté de 0 (nul) à 10 (excellent). Chaque note de critère octroyée se verra ensuite appliquer la pondération mentionnée ci-dessus.

Les notes cumulées des 3 critères mentionnés et obtenues ci-dessus, permettront de classer les offres par ordre décroissant et de déterminer le classement.

I.2 - ANALYSE DE L'OFFRE INITIALE

1 offre a été reçue dans le cadre de cette consultation :

Candidat n° 1 : SAEDEL

a - Complétude et recevabilité des candidatures L'offre de la SAEDEL était complète.
L'offre a été jugée recevable.

b - Analyse des offres
Conformément au règlement de consultation, une notation a été réalisée sur la base des critères prédéfinis.

NOTATION ET CLASSEMENT OFFRE INITIALE

Critère n° 1 – Offre financière (45 %)

SAEDEL : 31,5 / 45

Le candidat présente un bilan d'opération sur une offre 100 % hôtellerie avec des hypothèses justifiées et cohérentes au regard du contexte local et du produit développé d'un montant d'opération global de 7 737 820 €HT. Le bilan précise notamment une participation d'équilibre de la collectivité à hauteur de 20 % du montant du déficit estimé à 3,8 M€ et une dotation de subvention de près de 40 % du montant global de l'opération. A cet égard et compte tenu du contexte global de baisse des dotations, l'équilibre du bilan semble fragile. Ces éléments seront à préciser dans la phase de négociation, et des pistes d'optimisation devront être présentées.

Le bilan présenté est construit pour un produit 100 % hôtelier, sans développement d'activité commerciale, contrairement à l'article 3.2 du Règlement de consultation stipulant les missions de l'opérateur concessionnaire. Pour répondre à la demande de la ville d'avoir un RDC actif, il serait intéressant de développer un bilan d'opération en intégrant de l'activité commerciale en RDC afin d'en objectiver les impacts financiers. Cet élément sera attendu en phase de négociation. Les comptes d'exploitation de l'exploitant hôtelier et de la société de portage présentent des hypothèses cohérentes et ne soulèvent pas d'alerte particulière. En revanche, certaines incohérences sont identifiées concernant la cohérence du montant des loyers, du planning, en lien notamment avec le planning global d'opération. Un ajustement des tableaux sur 12 ans d'exploitation est attendu (conformément à la proposition du candidat).

Critère n° 2 – Offre technique (20 %)

SAEDEL : 12,67 / 20

1. Qualité de la note méthodologique fournie

⇒ **Note : 6 / 10**

Note de compréhension

Le candidat explicite dans sa note de compréhension :

- les attendus de la Ville en matière de revitalisation de son centre bourg - l'emplacement stratégique du site du projet
- les éléments de diagnostic foncier, technique, financier pour lequel le candidat mobilise notamment les éléments vus lors de la visite de site

Le candidat a bien compris l'ensemble des enjeux du site et du projet, ainsi que les attendus de la Ville.

Note de synthèse de l'offre

Le candidat propose un produit uniquement hôtelier de 58 chambres du RDC au R+3, dont 8 chambres adaptées aux PMR et 5 chambres familiales. La surface utile locative est estimée à 2 614 m² et 870 m² de locaux annexes. Ce produit se pose en diversification par rapport à l'offre existante sur le secteur, et développe l'intérêt d'un produit d'hôtellerie de chaîne : IBIS STYLE 3*. Le candidat s'appuie pour cela sur une étude de potentialité réalisée en 2023. L'analyse par un bureau de contrôle montre que seule l'hypothèse d'un ERP de type O (Hôtel) permet la restructuration de l'immeuble dans des conditions économiques acceptables.

Le projet ne prévoit donc pas de cellule commerciale, contrairement à ce qui était indiqué dans la consultation et la volonté de la ville de conserver une activité commerciale au sein de ce bâtiment.

Le candidat propose également un montage global qui permet de répartir les risques sur l'ensemble des parties prenantes, avec un enchaînement de contrats en vue de l'exploitation finale :

- contrat de revitalisation commerciale entre la collectivité et la SAEDEL, - contrat de VEFA entre la SAEDEL et un véhicule juridique dédié pour le portage immobilier des murs (SEMPAT Eure-et-Loir Développement et ses associés)
- un contrat de bail commercial en l'état futur d'achèvement entre ce véhicule et la société d'exploitation de l'hôtel (H3A sous franchise groupe ACCOR IBIS STYLES)

L'offre du candidat détaille l'ensemble des postes financiers et les dépenses pour chacun des partenaires. Le candidat a identifié le recours à plusieurs sources de subvention : le fond régional de restructuration d'immobilier commercial, le fond friche, estimé à près de 40 % du montant total de l'opération (cf bilan de concession en annexe). Le candidat estime en l'état un déficit prévisionnel de l'opération à 3,8 M€, dont 20 % seront supportés par l'autorité concédante (avec possible partage avec l'EPCI) au titre du Fonds Verts.

La proposition du candidat est cohérente et détaillée : elle précise le positionnement commercial, le détail du programme des travaux, l'offre commerciale. En revanche, l'offre ne propose pas de cellule commerciale et ne répond pas en ce sens tout à fait aux besoins de la commune. Si le choix est justifié et cohérent, il serait souhaitable de connaître l'impact financier d'un programme intégrant des cellules commerciales.

Note d'organisation

- Clause sociale dans la passation des marchés travaux et études Dans le cadre de la passation des marchés nécessaire à la réalisation de sa mission par la SAEDEL, le candidat favorise l'accès à ses marchés de travaux pour les entreprises locales dans la mesure où leurs offres sont par ailleurs compétitives et intègre dans ses marchés des clauses sociales et environnementales.

- Modalités de passation des marchés travaux

Les contrats de travaux sont passés par tranches fonctionnelles après mise en concurrence en procédure adaptée, sur la base d'un dossier de consultation des entreprises conjointement rédigé par les services marché de la SAEDEL et par la maîtrise d'œuvre dans un cahier des clauses techniques particulières décrivant avec précision les attendus en matière de qualité des ouvrages à réaliser.

- Commercialisation et cession

La SAEDEL fait bénéficier le concédant des capacités et du positionnement de sa filiale foncière. Le prix de vente admissible est de 3,9 M€HT, soit un investissement total de 4,4 M€ (76 200 €/clé) comparable aux ratios admis sur le marché.

Le candidat a retranscrit de manière claire et détaillée les attendus de la ville, les enjeux du site et du projet en identifiant les difficultés et les conditions de réussite. Le candidat présente une offre d'un projet 100 % hôtelier en s'appuyant sur une étude de marché et de faisabilité : l'offre détaille la proposition commerciale, la programmation du bâtiment, le montage opérationnel et l'équilibre financier de l'opération. En revanche, l'offre ne répond pas aux besoins de la commune de maintenir une activité commerciale en RDC sur le site. Aussi, le candidat ne présente pas de méthode de travail partenarial avec les commerçants, pour affiner son offre.

2. Le phasage du déroulement de l'opération.

⇒ **Note : 5 / 10**

Planning général

Le candidat propose un planning d'opération macro en intégrant les étapes principales de réalisation du projet. Si cela permet d'avoir un visuel général sur les grandes masses, le planning ne présente pas en revanche l'ensemble des phases (études par exemple), ni les temps de validation, ni les chemins critique. Il n'identifie pas non plus les étapes avec un risque de décalage du planning. Une plus grande précision et une vigilance sur le chemin critique de l'opération aurait été apprécié. Aussi, le planning indique un démarrage des études de MOE fin mars 2025, pour un dépôt de PC mi-septembre 2025 et un démarrage des travaux en janvier 2026. Ce rythme, bien que réaliste dans les grandes masses, semble optimiste.

Reporting au concédant

La SAEDEL propose une gouvernance partenariale avec le concédant. La SAEDEL met à disposition de la commune ses ressources humaines, techniques ainsi que ses processus organisationnels.

Le candidat s'engage à produire les CRAC annuels à la collectivité pour rendre compte de l'état d'avancement technique et financier de la concession. Le candidat propose une gouvernance partenariale du projet sur la base de trois instances :

- une instance de pilotage rassemblant l'exécutif et les élus concernés et la SAEDEL, pour assurer la direction de projet,
- une instance partenariale associant les principaux décideurs (personnes publiques, comité Action Cœur de Ville, services associés, services de l'Etat) pour faire adhérer et faire converger les parties prenantes,
- une instance technique associant les services concernés de la commune et les équipes techniques du projet (maîtrise d'œuvre, architecte...) autour de la SAEDEL pour assurer la mise en œuvre des décisions.

La SAEDEL propose également d'accompagner la collectivité dans la valorisation de son projet auprès des partenaires et du grand public.

Le candidat propose également :

- la mise en place d'une gouvernance adaptée autour de la collectivité, et des restitutions à intervalles réguliers,
- l'élaboration d'un planning de projet dynamique laissant la place aux échanges et aux périodes de validation,
- la cartographie des parties prenantes et des risques,
- des outils d'intelligence collective avec les élus, les services ou encore des partenaires clés institutionnels concernés par le projet pour anticiper les aspects bloquants et apporter des réponses pragmatiques dans l'intérêt du maître d'ouvrage.

La proposition du candidat est cohérente et en accord avec les attendus, bien que celle-ci soit très théorique et ne soit pas illustrée avec des cas concrets et déjà expérimentés.

3. Engagements contractuels

⇒ **Note : 8 / 10**

Le candidat propose des ajouts / modifications des articles suivants du traité de concession : article 3, article 12.3, article 16, article 17, article 21, la grille des événements en annexe. L'AMO est en adéquation avec l'ensemble des propositions, et expriment certaines réserves sur les éléments suivants :

- Article 17 « Modalités d'imputation des charges de l'opérateur ». L'AMO précise que les montants et pourcentages sont cohérents. Il est demandé en complément le retrait des autres ajouts du candidat sous le 17-2 car redit avec les points 17-3 et 17-4
- Annexe – « Grille des événements » : Nous estimons que la répartition des risques entre la collectivité concédante et l'opérateur est équilibrée. A noter la prise en charge du risque commercial par l'opérateur concessionnaire « contrat de vente avec une structure de portage dans les conditions envisagées au bilan » est nécessaire (c'est bien

le cas ici) dans la mesure où la concession de revitalisation est conclue aux risques de l'opérateur.

L'AMO laisse l'autorité concédante se prononcer sur l'ensemble de ces points.

Critère n° 3 – Moyens humains, partenaires et références (35 %)

SEM SAEDEL : 28/35

1. *Équipe dédiée à la prise en charge de la réalisation de l'opération (CV détaillés, qualifications, références adaptées à l'opération etc.) ;*

⇒ **Note : 8 / 10**

Le candidat propose l'équipe suivante :

- 1 directeur de projet : +20 ans d'expérience en aménagement, en maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage publique et privée sous forme de concessions, mandats, de missions d'AMO ou de promotion immobilière. Expérience internationale aux Etats-Unis.
→ Le directeur de projet sera présent à toutes les étapes clés du projet et aux COPIL.
- 1 cheffe de projet : +10 ans d'expérience en MOA d'ouvrage public et privé dont 5 en collectivités : elle assure la coordination de l'ensemble des acteurs en identifiant les priorités, en mobilisant les forces nécessaires à chaque phase du projet. Elle anime l'équipe projet et anticipe les phases de production, et assure le suivi technique de l'opération avec la définition des besoins, rédaction des marchés de prestations intellectuelles et travaux et suivi de leur exécution. Basée à Chartres, elle assure le lien avec la collectivité et ses partenaires.
- 1 directrice financière : 20 ans d'expérience en structures privées internationales et SEM, audit et contrôle financier : elle supervise et contrôle la gestion financière de la concession et établit les documents de gestion et prévision financière. Elle assure également les approvisionnements et règlements des fournisseurs.
- 1 comptable : 15 ans d'expérience en structures privées et SEM. Elle assure la comptabilité de l'opération et la relation fournisseur, le contrôle des situations et les règlements
- 1 assistante de projet : 30 ans d'expérience en entreprise de travaux et SEM

Le candidat propose également un exploitant pour le produit hôtelier (Thierry Thauvin) dotée de 20 ans d'expérience en hôtellerie avec un parcours en marketing / e-commerce chez Accor et Salescare. Thierry Thauvin est investisseur /exploitant de l'hôtel Ibis Dreux Gare construit en 2020.

L'équipe proposée par le candidat dispose d'une expérience solide dans le domaine de l'aménagement (en maîtrise d'ouvrage public et privé): le parcours professionnel, les compétences et le rôle de chacun sont détaillés. L'équipe répond aux attendus pour mener à bien la mission.

2. *Références récentes d'opérations similaires ou de même nature ou importance*

⇒ **Note : 7 / 10**

Le candidat présente des références multiples :

- de projets urbains d'ampleur (plusieurs hectares, programmation mixte, réalisation d'espaces publics) en concession d'aménagement et dans des contextes urbains variés (centre-bourg, périphérie...)
- d'opération de revitalisation de centre-bourg
- d'opérations en construction d'équipements publics, d'enseignement, de surfaces d'activités
- d'opérations en promotion immobilière

Si le candidat ne présente pas dans ses références de projet analogue (en hôtellerie), les références présentées témoignent en revanche : - de la capacité du candidat à porter une concession d'aménagement et à la mener à son terme : 6 références sont en concession d'aménagement dont 3 sont des projets livrés ou en cours de finalisation.

- à être un acteur majeur du territoire d'Eure-et-Loir : l'ensemble des références présentées se situent dans le département d'Eure-et-Loir dans des communes différentes
- d'intervenir sur des contextes urbains variés et à travailler avec des acteurs du territoires multiples : les références présentent des projets en centre-bourg, en ZAE, en tissu urbain périphérique

1. *Partenariats éventuellement envisagés pour assurer la réalisation de l'opération*

⇒ **Note : 9 / 10**

L'opérateur propose un partenariat avec H3A Invest SAS pour l'exploitation du site avec la proposition d'une franchise d'un Ibis Style 3* avec le groupe Accor. Le candidat a joint à son offre deux lettres d'engagement :

- 1 de H3A
- 1 de Accor

De ces documents, ressort la programmation prévisionnelle suivante pour l'équipement hôtelier :

- 58 chambres
- une restauration au sein de l'hôtel / petit-déjeuner / snacking
- une formule soirée étape
- des animations au sein de l'hôtel accessibles aux habitants.

Le personnel nécessaire à l'exploitation de l'hôtel est estimé à 7 personnes avec priorité au recrutement de candidats locaux. Une externalisation du service d'entretien est prévue.

Le bilan est projeté sur une durée d'exploitation de 12 ans ferme avec un loyer annuel maximal soutenable de 216 K€ (annuel) à N+3.

L'ensemble des éléments fournis constitue une proposition d'exploitation de cet équipement solide et viable, confortée par une expérience commune reconnue des partenaires H3A et Accor sur l'hôtel Ibis Gare de Dreux.

Note totale : L'offre initiale du candidat SAEDEL comptabilise la note de 72,17/100

I.3 - ANALYSE DE L'OFFRE INTERMEDIAIRE

Des demandes de précisions ont été formulées par courrier au candidat à l'issue de l'offre initiale. :

Points techniques

- L'offre présente un produit 100 % hôtelier. Pourriez-vous rappeler le choix de cette option ?
- Pour répondre à la demande de la ville d'avoir des RDC commerciaux, pourriez-vous présenter un scénario à programmation mixte intégrant cette donnée comme précisé dans le règlement de consultation ? En lien avec ce scénario, pourriez-vous présenter un bilan d'opération succinct afin d'en objectiver les impacts financiers ?
- Un ajustement du planning de l'opération avec identification des étapes avec un risque de décalage du planning
- La lettre d'engagement de l'exploitant H3A indique « *notre ambition est de participer à l'économie locale [...] en travaillant avec les restaurants de la place pour proposer une restauration de qualité dans l'hôtel.* » Pourriez-vous préciser cet élément ? Est-ce que ce type de démarche a déjà été menée sur d'autres projets portés par l'exploitant ?

Points financiers

- Comment évaluez-vous la cession de charge foncière à 3 900 000 €HT ? Pourriez-vous préciser le détail du calcul et des hypothèses ?
- Le bilan présenté dans l'offre recourt à une part importante de subventions (près de 40 % du montant global) et à une participation d'équilibre de la collectivité concédante à hauteur d'environ 800 000 €. Pourriez-vous préciser ces éléments ?
 - A date, le bilan affiche un déficit à 3,8 M€. Identifiez-vous des pistes d'optimisation ?
 - Dans les comptes d'exploitation, pourriez-vous préciser les éléments suivants :
 - Le choix de présenter des comptes d'exploitation sur 10 ans alors que la durée d'exploitation proposée est de 12 ans ferme ;

- Le CE de H3A affiche un démarrage de l'activité en 2025 alors que la société de portage démarre une retenue de loyer en 2027 et le planning macro de l'opération affiche un démarrage des travaux en janvier 2026. Pourriez-vous préciser ces différentes échéances ?
- Un montant de loyer différent entre le CE H3A et Eure-etLoir Développement. Pourriez-vous expliciter ces différents chiffres ?
- Le résultat net d'Eure-et-Loir développement affiche un solde positif à partir de la 7e année d'exploitation. En revanche, le résultat net cumulé reste négatif sur l'ensemble du tableau. Pourriez-vous indiquer l'année d'exploitation à partir de laquelle l'opération est positive pour Eure et Loir Développement ?

Dans son offre intermédiaire, la SAEDEL propose les ajustements suivants :

- 1) Le candidat prévoit de rédiger et négocier avec les partenaires publics l'ensemble des demandes de subventions, et assure la gestion de ces subventions lorsqu'elles sont versées directement à la SAEDEL (pièces justificatives, demandes de versement, suivi...). La collectivité s'engage à appuyer la SAEDEL auprès des collectivités sollicitées en participant en tant que de besoin aux réunions de mise en place et au portage politique du projet.
- 2) Le candidat introduit dans le contrat de concession une étape de validation qui permet à la collectivité concédante de se dégager du contrat au plus tard fin 2025 :
 - a. Sans indemnité dans l'hypothèse où la participation à l'équilibre devrait être augmentée de plus de 20 % ;
 - b. Avec l'indemnité spéciale de 10% prévue à l'article 21.3.1 dans tous les autres cas.

Aucun autre élément n'a été modifié dans l'offre intermédiaire

Les évolutions proposées entraînent une légère réévaluation des notes, comme suit

Critère n° 1 – Offre financière (45 %)

SAEDEL : 33 / 45

Critère n° 2 – Offre technique (20 %)

SAEDEL : 13,33 / 20

Critère n° 3 – Moyens humains, partenaires et références (35 %)

SAEDEL : 28 / 35

Note totale : Le candidat SAEDEL atteint la note de 74,33/100.

I.4 - OFFRE FINALE

L'offre finale remise le vendredi 22 novembre 2024 est en tout point comparable avec l'offre intermédiaire.

I.5 - CONCLUSION

La personne habilitée à négocier et à signer le contrat de concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent-le-Rotrou, par arrêté n° 438/DGS/2024, en date du 08 novembre 2024, choisit de retenir l'offre finale de la SAEDEL.

Par conséquent, le conseil municipal lors de sa séance du 09 décembre 2024 devra se prononcer sur :

- Le choix de la société SAEDEL comme concessionnaire
- L'approbation des termes du contrat de concession de revitalisation
- L'autorisation à me donner pour signer le contrat de concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent-le-Rotrou, ainsi que les documents afférents et prendre toutes mesures nécessaires et signer tout acte ou document utile à l'exécution dudit contrat.

La personne habilitée.

**CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE et ARTISANALE
RELATIVE A LA REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A DESTINATION HOTELIERE ET
COMMERCIALE DANS LE CENTRE-VILLE DE NOGENT LE ROTROU**

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION « R.300-9 du code de l'urbanisme »,
CHARGE D'EMETTRE UN AVIS SUR LES PROPOSITIONS REÇUES, PREALABLEMENT
A L'ENGAGEMENT DE LA NEGOCIATION**

**AVIS SUR LES PROPOSITIONS REÇUES
ET LES OPERATEURS ECONOMIQUES A ADMETTRE A LA NEGOCIATION**

A - Identification de l'autorité concédante

Commune de Nogent le Rotrou – 44 Rue Villette-Gaté – 28400 NOGENT LE ROTROU

B - Objet de la consultation

La présente consultation a pour objectif de désigner le titulaire de la concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou.

L'Opération de revitalisation commerciale et artisanale vise à réhabiliter une friche commerciale (ancien Leader Price) située dans le périmètre de l'ORT afin de lui donner une vocation hôtelière et commerciale au risque de l'Opérateur concessionnaire.

C - Déroulement de la consultation

■ **Publicité(s) :**

Un avis de concession a été publié le 28 juin 2024 :

- Au Journal officiel de l'Union européenne.
- Au Bulletin Officiel des annonces des marchés publics (BOAMP)

■ **Date et heure limites de réception des propositions (offres) :** 07 octobre 2024 – 12 heures

■ **Demandes de régularisation de candidatures incomplètes :** 0

■ **Demandes de régularisation de propositions (offres) incomplètes :** 0

■ **Demandes de précisions sur la teneur des propositions (offres) :** 0

■ **Nombre d'opérateurs économiques à admettre à la négociation :** maximum 2 (article 9 du RC)

D - Composition de la commission R300-9 du code de l'urbanisme

Lors de sa réunion en date du 08 novembre 2024, la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, dite « commission R.300-9 code de l'urbanisme », était composée comme suit :

D1 - Membres à voix délibérative

Nom et prénom	Qualité	Titulaire (T) OU suppléant (S)
Catherine CATESSON, représentant Jérémie CRABBE, par arrêté du 08/11/2024	Présidente	Titulaire
Philippe PELLION	Membre	Titulaire
Marie-Claude BENOIT-MOUSSEAU	Membre	Titulaire
Martine CARRE-AVELINE	Membre	Suppléant

D2 - Membres à voix consultative

Nom et prénom	Qualité
Thierry MEME	Directeur de cabinet
Arnaud MONTANARI	AMO (en visio)

E - Fonctionnement de la commission R300-9 du code de l'urbanisme

■ Quorum

Le quorum est atteint : oui

La commission peut valablement délibérer : oui

■ **Secrétariat de la commission R300-9 code de l'urbanisme** (Indiquer les nom, prénom, grade et qualité de(s) l'agent(s) chargé(s) du secrétariat de la commission.) : Directeur de cabinet.

F - Elimination de propositions

■ Nombre de plis reçus

- Dans le délai : 1
- Hors délai : 0

G - Classement des propositions

■ Avis de la commission R.300-9 code de l'urbanisme relatif au classement des propositions (offres)

Au vu du rapport d'analyse des propositions (offres), la commission R.300-9 code de l'urbanisme :

☒ Propose de retenir le classement des propositions (offres) présenté dans le rapport précité :

☐ Pour les motifs exposés dans le rapport précité.

- N° 1 SAEDEL

■ Résultat des votes (Indiquer le nombre de votes de la part des membres de la commission R.300-9 code de l'urbanisme ayant voix délibérative.)

- Pour : 4
- Contre : 0
- Abstentions : 0

PROCES-VERBAL

DE LA « COMMISSION R.300-9 CU »

Avis sur les propositions reçues

Concession de revitalisation commerciale et artisanale
relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à
destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de
Nogent le Rotrou

Page : 2 / 3

H - Admission à la négociation

■ Avis de la commission relatif aux opérateurs économiques à admettre à la négociation

Au vu du rapport d'analyse des propositions et des avis mentionnés aux rubriques F et G ci-dessus, la commission R.300-9 code de l'urbanisme (Cocher la case correspondante.) :

☒ Propose d'admettre à la négociation les opérateurs économiques suivants :



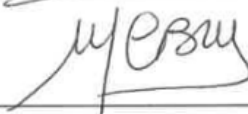

- SAEDEL

■ Résultat des votes (Indiquer le nombre de votes de la part des membres de la commission ayant voix délibérative.)

- Pour : 4
- Contre : 0
- Abstentions : 0

I - Signature des membres de la commission

(Indiquer dans le tableau ci-dessous les nom et prénom de chacun des membres de la commission présents. Le procès-verbal doit être signé par tous les membres ayant siégé en séance.)

Nom et prénom	Signature
CATESSON Catherine	
PELLION Philippe	
BENOIT-MOUSSEAU Delaude	
CARRE Martine	

J - Observations des membres de la commission

Consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire

Concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou



	SAEDEL
N° Plis	1
Cotraitants	NON
Sous-Traitants	NON
Identité de la société	<p>Entreprise du territoire, la SAEDEL affiche un savoir-faire multiple : aménageur, développeur immobilier, MOU public.</p> <p>L'environnement proposé par la SAEDEL garantit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une compétence technique, juridique et administrative de haut niveau d'un personnel disponible en toute circonstance, • une surface financière appropriée et des ressources adaptées à des projets d'envergure,• un ancrage local fort et une excellente connaissance du tissu économique et des acteurs du territoire, • une pérennité dans l'action grâce à ses actionnaires publics <p>La SAEDEL réunit 14 collaborateurs réunissant à la fois les compétences métiers liés à l'aménagement et les compétences administratives pour assurer le suivi des projets. La SAEDEL dispose d'une organisation structurée pour répondre aux besoins du projet (comité stratégique, comité technique, commission marché...).</p>
Appartenance à un groupe	
Partenaires	<p>Actionnaire principal : Conseil départemental d'Eure-et-Loir.</p> <p>Présences au capital de l'Office Public de l'Habitat d'Eure-et-Loir, de la Caisse des dépôts et consignations, commune de Nogent-le-Rotrou, commune de St Lubin des Joncherets, Ville de Chateaudun, Société anonyme Eure et Loir Habitat, ACES, ORCOM SCC, ville de Chartres, commune de Luce, ville de Chateaudun</p>

CAPACITE ECONOMIQUE ET FINANCIERE			
CA2021		2 008 000 €	
CA2022		2 509 000 €	
CA2023		2 231 000 €	
Remarques		CA en augmentation sur l'année 2022 puis revenu en légère augmentation en 2023 par rattrapage au CA de 2021.	
correspondant aux prestations objet du marché du candidat et leurs éventuels	2021		41%
	2022		32%
	2023		39%
Remarques			

Le cas échéant, tous éléments complémentaires de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière de la société.	<p align="center">Un fond de roulement important</p> <p>Le fonds de roulement de la SAEDEL, en ajoutant les provisions pour risques et les emprunts bancaires, s'élève à 19M€. Cette somme est principalement allouée au 31 décembre 2023 de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • opérations patrimoniales, y compris biens en propre pour 4,5M€, • portage foncier sur les opérations propres pour 1,8M€, • montant investi sur les filiales pour 3,6M€, • financement du déficit global des opérations de concession pour 1,1M€. <p>Les autres dettes sur la part société correspondent à des soldes d'opérations clôturées à reverser aux mandants ou concédants.</p>
	<p align="center">Une trésorerie maîtrisée</p> <p>L'activité de concession affiche une situation de trésorerie déficitaire de 7,6M€, principalement financée par des lignes de trésorerie bancaires: cette situation globale résulte d'une péréquation de trésorerie positive pour 6M€ et de trésorerie négative pour 13,6M€. Le montant des fonds propres injectés dans les concessions s'élève ainsi à 1,1M€ au 31 décembre 2023.</p> <p>La trésorerie relevant des activités propres de la SAEDEL s'élève à 8,3M€ après correction de la trésorerie affectée aux concessions (9,4M€ - 1,1M€). Les stocks en propre correspondent au 31 décembre 2023 à du portage sur des opérations de lotissement pour 1,4M€ et au dernier lot sur le parc de l'Équerre à GELLAINVILLE pour 443K€.</p>
	<p align="center">Capacité d'investissement</p> <p>En plus de ses propres capacités financières, la SAEDEL s'appuie sur sa filiale Eure-et-Loir Développement, dotée de 7M€ de capitaux propres, et produisant un résultat net de 191K€ pour 1,2M€ de CA.</p>

Consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire

Concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou



Notation de chaque sous-critère de 0 à 10 pts

0 = très mauvais
1 = mauvais
2-3 = très insuffisant
4 = insuffisant
5 = passable
6 = assez bien
7-8 = bien
9 = très bien
10 = excellent

CRITERE N°1 :

OFFRE

FINANCIERE **45,00%**

	SAEDEL			
	OFFRE INITIALE	Note	OFFRE FINALE	Note
Note pondérée		-3,15 €		
Note sur 10 pts		- 7,00-		

<p>22 / 62 Pertinence et cohérence des éléments financiers <i>Eléments du RC : Un projet de bilan prévisionnel (en € constant et en € courant) auquel sera annexée une note succincte précisant les hypothèses prises en compte pour sa construction, ce projet comprendra les éléments suivants : 1- Cadre de bilan de l'opération fourni à compléter</i></p>	<p>Bilan d'opération</p>	<p>L'offre du candidat présente un montant d'opération pour un produit 100% hôtelier global à 7 737 820€ HT, réparti selon les postes suivants : En dépenses : - foncier : 738 160€ - travaux (dont hono techniques) : 5 359 090€ - honoraires aménageur : 620 550€- divers : 667 301€</p> <p>En recette : - cession de CF : 3 900 000€ - subventions : 3 028 365€ HT (35% du programme) - Produits divers (= participation d'équilibre collectivité) : 809 455€ (21%) --> minorée du boni potentiel de l'opération et de la TA</p> <p>Le déficit de l'opération est estimé aujourd'hui à 3,8M</p> <p>Ce bilan est cohérent, mais suscite quelques questionnements : - 3% d'aléas ont été provisionnés sur le chiffrage travaux. Le niveau d'aléas sur les acquisitions foncières et honoraires techniques devra également être précisés en phase de négociation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - en l'état, la collectivité concédante est appelée en participation d'équilibre pour un minimum de 20% du déficit d'opération, conformément au règlement d'application du Fonds Vert (p32 de l'offre). Dans le bilan en annexe, une participation EPCI / commune est estimée à hauteur d'environ 20% du déficit de l'opération pour un montant total de 809 455€, représentant plus de 10% du montant total de l'opération (cf bilan de concession en annexe). Aussi, une participation concédant est affiché à 0 € dans le bilan. L'article 13-3 du traité de concession prévoyant par ailleurs une participation de la collectivité à 0€, il conviendra de clarifier ces éléments et les méthodes de calcul en phase de négociation. - une hypothèse de subvention à hauteur de +3M€ d'aides publiques, soit environ 39% du montant de l'opération semble très important et fragile pour l'équilibre de l'opération (cf bilan de concession en annexe), compte tenu du contexte économique actuel et des aléas identifiés du projet (foncier, technique du projet). Ce poste sera à consolider en phase de négociation. - A l'article 17 du traité de concession, sont précisées les modalités d'imputation des charges de l'opérateur. La candidate indique un forfait 	<p>7</p>		
<p>2- Bilan prévisionnel d'exploitation détaillé de la partie hôtelière et note détaillée explicative des hypothèses retenues (prestations, tarification, fréquentation...)</p>	<p>Comptes d'exploitation</p>	<p>Le candidat présente en annexe deux grilles d'exploitation : celle de l'entité de portage et celle de l'exploitant. Les grilles présentées sont complètes et détaillées sur la base d'hypothèses précises. Si l'ensemble des éléments est cohérent avec le secteur d'étude et le produit hôtelier projeté, des remarques sont néanmoins à soulever :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le CE de H3A affiche un démarrage de l'activité en 2025 alors que la société de portage démarre une retenue de loyer en 2027 et que le planning macro de l'opération affiche un démarrage des travaux en janvier 2026. <p>Incohérence entre les deux tableaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - le montant de loyer entre le CE H3A et Eure-et-Loir Développement n'est pas cohérent au niveau des montants et des échéances - le résultat net d'Eure-et-Loir Développement affiche un solde positif à partir de la 7^e année d'exploitation. En revanche, le résultat net cumulé reste négatif sur l'ensemble du tableau. Il serait opportun d'identifier l'année à partir de laquelle le résultat net cumulé est positif. - en général, les CE sont présentés sur une période d'exploitation de 10 ans alors que le candidat propose une durée d'exploitation de 12 ans ferme (cf lettre de gage en annexe) <p>Des éléments de réponse sur l'ensemble de ces points devront être apportés en phase de négociation.</p>	<p>7</p>		

	Notices explicatives	La notice explicative présente les hypothèses de bilan d'opération de manière claire et détaillée sur la base d'études de marché et de faisabilité. Les hypothèses prises sont cohérentes avec la nature de l'opération et le contexte de Nogent-le-Rotrou. En revanche, le candidat ne présente pas en l'état de piste d'optimisation ou d'autres sources de recettes, en vue notamment de limiter le recours aux subventions (39%) - compte tenu du contexte actuel - et diminuer la participation de la collectivité (20% du déficit de l'opération).	7		
	SYNTHESE	<p>Le candidat présente un bilan d'opération sur une offre 100% hôtellerie avec des hypothèses justifiées et cohérentes au regard du contexte local et du produit développé d'un montant global de 7 737 820€ HT. Le bilan précise notamment une participation d'équilibre de la collectivité à hauteur de 20% du montant du déficit estimé à 3,8M€ et une dotation de subvention de près de 40% du montant global de l'opération. A cet égard et compte tenu du contexte global de baisse des dotations, l'équilibre du bilan semble fragile. Ces éléments seront à préciser dans la phase de négociation, et des pistes d'optimisation devront être présentées.</p> <p>Le bilan présenté est construit pour un produit 100% hôtelier, sans développement d'activité commerciale, contrairement à l'article 3.2 du Règlement de consultation stipulant les missions de l'opérateur concessionnaire. Pour répondre à la demande de la ville d'avoir un RDC actif, il serait intéressant de développer un bilan d'opération en intégrant de l'activité commerciale en RDC afin d'en objectiver les impacts financiers. Cet élément sera attendu en phase de négociation.</p> <p>Les comptes d'exploitation de l'exploitant hôtelier et de la société de portage présentent des hypothèses cohérentes et ne soulèvent pas d'alerte particulière. En revanche, certaines incohérences sont identifiées concernant la cohérence du montant des loyers, du planning, en lien notamment avec le planning global d'opération. Un ajustement des tableaux sur 12 ans d'exploitation est attendue (conformément à la proposition du candidat).</p>			

Consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire

Concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou



CRITERE N°2 :

OFFRE 20%

TECHNIQUE

	SAEDEL			
	OFFRE INITIALE	Note	OFFRE FINALE	Note
Note pondérée		-1,27-		
Note sur 10 pts		-6,33-		
Qualité de la note méthodologique fournie	Note de compréhension Le candidat explicite dans sa note de compréhension : <ul style="list-style-type: none"> - les attendus de la Ville en matière de revitalisation de son centre bourg - l'emplacement stratégique du site du projet - les éléments de diagnostic foncier, technique, financier pour lequel le candidat mobilise notamment les éléments vus lors de la visite de site 	6		

Eléments du RC :

<p><i>Une note succincte témoignant de la bonne compréhension des attendus de la ville de Nogent le Rotrou (contexte, objectifs...), Il est précisé que chaque candidat devra, pour établir sa proposition, réaliser une visite de l'immeuble objet de la présente consultation. La visite sera organisée pour chaque candidat par la ville.</i></p> <p><i>Une synthèse de l'offre comportant les principaux éléments techniques et financiers de 5 pages maximum.</i></p> <p><i>Organisation proposée pour assurer l'ensemble des missions de la concession de revitalisation (méthodes d'exécution de la concession, c'est-à-dire d'acquisition, de réalisation des travaux, de pilotage, de commercialisation/cession et recherche de l'équilibre contractuel de la concession)</i></p>	<p>Le candidat a bien compris l'ensemble des enjeux du site et du projet, ainsi que les attendus de la Ville.</p> <p>Note de synthèse de l'offre</p> <p>Le candidat propose un produit uniquement hôtelier de 58 chambres du RDC au R+3, dont 8 chambres adaptées aux PMR et 5 chambres familiales. La surface utile locative est estimée à 2614m² et 870m² de locaux annexes. Ce produit se pose en diversification par rapport à l'offre existante sur le secteur, et développe l'intérêt d'un produit d'hôtellerie de chaîne : IBIS STYLE 3*. Le candidat s'appuie pour cela sur une étude de potentialité réalisée en 2023. L'analyse par un bureau de contrôle montre que seule l'hypothèse d'un ERP de type O (Hôtel) permet la restructuration de l'immeuble dans des conditions économiques acceptables.</p> <p>Le projet ne prévoit donc pas de cellule commerciale, contrairement à ce qui était indiqué dans la consultation et la volonté de la ville de conserver une activité commerciale au sein de ce bâtiment.</p> <p>Le candidat propose également un montage global qui permet de répartir les risques sur l'ensemble des parties prenantes, avec un enchaînement de contrats en vue de l'exploitation finale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - contrat de revitalisation commerciale entre la collectivité et la SAEDEI, - contrat de VEFA entre la SAEDEL et un véhicule juridique dédié pour le portage immobilier des murs (SEMPAT Eure-et-Loir Développement et ses associés) - un contrat de bail commercial en l'état futur d'achèvement entre ce véhicule et la société d'exploitation de l'hôtel (H3A sous franchise groupe ACCOR IBIS STYLES) <p>L'offre du candidat détaille l'ensemble des postes financiers et les dépenses pour chacun des partenaires. Le candidat a identifié le recours à plusieurs sources de subvention : le fond régional de restructuration d'immobilier commercial, le fond friche, estimé à près de 40% du montant total de l'opération (cf bilan de concession en annexe). Le candidat estime en l'état un déficit prévisionnel de l'opération à 3,8M €, dont 20% seront supportés par l'autorité concédante (avec possible partage avec l'EPCI) au titre du Fonds Verts.</p>			
--	--	--	--	--

	<p>La proposition du candidat est cohérente et détaillée : elle précise le positionnement commercial, le détail du programme des travaux, l'offre commerciale. En revanche, l'offre ne propose pas de cellule commerciale et ne répond pas en ce sens tout à fait aux besoins de la commune. Si le choix est justifié et cohérent, il serait souhaitable de connaître l'impact financier d'un programme intégrant des cellules commerciales.</p> <p>Clause sociale dans la passation des marchés travaux et études Dans le cadre de la passation des marchés nécessaire à la réalisation de sa mission par la SAEDEL, le candidat favorise l'accès à ses marchés de travaux pour les entreprises locales dans la mesure où leurs offres sont par ailleurs compétitives et intègre dans ses marchés des clauses sociales et environnementales.</p> <p>_____ Modalités de passation des marchés travaux</p> <p>Les contrats de travaux sont passés par tranches fonctionnelles après mise en concurrence en procédure adaptée, sur la base d'un dossier de consultation des entreprises conjointement rédigé par les services marché de la SAEDEL et par la maîtrise d'œuvre dans un cahier des clauses techniques particulières décrivant avec précision les attendus en matière de qualité des ouvrages à réaliser.</p> <p>_____ Commercialisation et cession</p> <p>La SAEDEL fait bénéficier le concédant des capacités et du positionnement de sa filiale foncière. Le prix de vente admissible est de 3,9M€ HT, soit un investissement total de 4,4M€ (76 200€/clé) comparable aux ratios admis sur le marché.</p> <p>Le candidat a retranscrit de manière claire et détaillée les attendus de la ville, les enjeux du site et du projet en identifiant les difficultés et les conditions de réussite. Le candidat présente une offre d'un projet 100% hôtelier en s'appuyant sur une étude de marché et de faisabilité : l'offre détaille la proposition commerciale, la programmation du bâtiment, le montage opérationnel et l'équilibre financier de l'opération. En revanche, l'offre ne répond pas aux besoins de la commune de maintenir une activité commerciale en RDC sur le site. Aussi, le candidat ne présente pas de méthode de travail partenariale avec les commerçants, pour affiner son offre.</p>			
--	---	--	--	--

<p>Phasage du déroulement de l'opération</p> <p><i>Eléments du RC :</i> <i>Le planning prévisionnel sur la durée de la concession ;</i></p> <p><i>Outils à mettre en place pour assurer une information régulière du concédant/comité de pilotage sur l'avancement de l'opération ;</i></p>	<p>Planning général</p> <p>Le candidat propose un planning d'opération macro en intégrant les étapes principales de réalisation du projet. Si cela permet d'avoir une visuel général sur les grandes masses, le planning ne présente pas en revanche l'ensemble des phases (études par exemple), ni les temps de validation, ni les chemins critique. Il n'identifie pas non plus les étapes avec un risque de décalage du planning. Une plus grande précision et une vigilance sur le chemin critique de l'opération aurait été apprécié. Aussi, le planning indique un démarrage des études de MOE fin mars 2025, pour un dépôt de PC mi-septembre 2025 et un démarrage des travaux en janvier 2026. Ce rythme, bien que réaliste dans les grandes masses, semble optimiste.</p> <p>Reporting au concédant</p> <p>La SAEDEL propose une gouvernance partenariale avec le concédant. La SAEDEL met à disposition de la commune ses ressources humaines, techniques ainsi que ses processus organisationnels.</p> <p>Le candidat s'engage à produire les CRAC annuels à la collectivité pour rendre compte de l'état d'avancement technique et financier de la concession. Le candidat propose une gouvernance partenariale du projet sur la base de trois instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une instance de pilotage rassemblant l'exécutif et les élus concernés et la SAEDEL, pour assurer la direction de projet, - une instance partenariale associant les principaux décideurs (personnes publiques, comité Action Coeur de Ville, services associés, services de l'Etat) pour faire adhérer et faire converger les parties prenantes, - une instance technique associant les services concernés de la commune et les équipes techniques du projet (maîtrise d'oeuvre, architecte...) autour de la SAEDEL pour assurer la mise en oeuvre des décisions. <p>La SAEDEL propose également d'accompagner la collectivité dans la valorisation de son projet auprès des partenaires et du grand public.</p> <p>Le candidat propose également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en place d'une gouvernance adaptée autour de la collectivité, et des restitutions à intervalles réguliers, - l'élaboration d'un planning de projet dynamique laissant la place aux échanges et aux périodes de validation, - la cartographie des parties prenantes et des risques, - des outils d'intelligence collective avec les élus, les services ou encore des partenaires clés institutionnels concernés par le projet pour anticiper les aspects bloquants et apporter des réponses pragmatiques dans l'intérêt du maître d'ouvrage. 	5		
<p>Engagement contractuel <i>Eléments du RC :</i> <i>Le projet de traité de concession complété par le candidat. Le candidat pourra proposer des adaptations et évolutions des clauses du contrat à la condition que ces propositions n'aient pas pour conséquence de bouleverser l'économie générale du contrat, ni d'en altérer la nature.</i> <i>Toutes les modifications devront apparaître dans une note annexée, être motivées et justifiées.</i></p>	<p>Le candidat propose des ajouts / modifications des articles suivants du traité de concession : article 3, article 12.3, article 16, article 17, article 21, la grille des événements en annexe. L'AMO est en adéquation avec l'ensemble des propositions, et exprime certaines réserves sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 17 « Modalités d'imputation des charges de l'opérateur » . L'AMO précise que le montant et pourcentages sont cohérents. Il est demandé en complément le retrait des autres ajouts du candidat sous le 17-2 car redit avec les points 17-3 et 17-4 - Annexe – « Grille des événements » : Nous estimons que la répartition des risques entre la collectivité concédante et l'opérateur est équilibrée. A noter la prise en charge du risque commercial par l'opérateur concessionnaire « contrat de vente avec une structure de portage dans les conditions envisagées au bilan » est nécessaire (c'est bien le cas ici) dans la mesure où la concession de revitalisation est conclue aux risques de l'opérateur. <p>L'AMO laisse l'autorité concédante se prononcer sur l'ensemble de ces points. Une analyse détaillée des ajouts/ modifications proposées par la SAEDEL est présentée en annexe.</p>	8		

<p>SYNTHESE</p>	<p>Le candidat a retranscrit de manière claire et détaillée les attendus de la ville, les enjeux du site et du projet en identifiant les difficultés et les conditions de sa réussite. Il propose un produit uniquement hôtelier de 58 chambres du RDC au R+3, dont 8 chambres adaptées aux PMR et 5 chambres familiales. Bien qu'une justification détaillée soit apportée, ce choix d'un produit 100% hôtelier ne répond pas aux besoins de la commune de maintenir une activité commerciale en RDC sur le site. Aussi, l'équilibre de l'opération est fragile en sollicitant une part importante de subvention (près de 40%) et appelant une participation d'équilibre de la collectivité. Cet équilibre est d'autant plus fragile compte tenu le contexte global de baisses des dotations et les échéances électorales prochaines.</p> <p>Le planning macro présenté de l'opération qui permet d'en envisager les grandes étapes semble optimiste. Une plus grande précision sur le chemin critique de l'opération et les risques de dérapage du planning aurait été apprécié, en tenant compte notamment des échéances électorales à venir.</p> <p>Le candidat propose des ajustements du traité de concession pour lesquels les remarques formulées ne constituent pas d'alerte particulière (juridique, opérationnelle). Les propositions doivent être soumises à l'autorité concédante.</p>			
-----------------	---	--	--	--

Consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire

Concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou



CRITERE N°3 : MOYENS HUMAINS,

35% PARTENAIRES ET REFERENCES

SAEDEL				
	OFFRE INITIALE	Note	OFFRE FINALE	Note
	Note pondérée sur 10	- 2,80-		
	Total note sur 10 pos	- 8,00-		
<p>Équipe dédiée à la prise en charge de la réalisation de l'opération (CV détaillés, qualifications, références adaptées à l'opération etc.)</p> <p><i>Eléments du RC</i> Les moyens humains mobilisés pour mettre en œuvre cette organisation sur la durée de la concession. A ce titre, le candidat devra fournir un organigramme et l'indication des profils des personnels dédiés (titres d'études et/ou les expériences professionnelles, missions de chacun...)</p>	<p>Le candidat propose l'équipe suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 directeur de projet : +20 ans d'expérience en aménagement, en maîtrise d'oeuvre et maîtrise d'ouvrage publique et privée sous forme de concessions, mandats, de missions d'AMO ou de promotion immobilière. Expérience internationale aux Etats-Unis. <p>Le directeur de projet sera présent à toutes les étapes clés du projet et aux COPIL.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 cheffe de projet : +10 ans d'expérience en MOA d'ouvrage publique et privée dont 5 en collectivités : elle assure la coordination de l'ensemble des acteurs en identifiant les priorités, en mobilisant les forces nécessaires à chaque phase du projet. Elle anime l'équipe projet et anticipe les phases de production, et assure le suivi technique de l'opération avec la définition des besoins, rédaction des marchés de prestations intellectuelles et travaux et suivi de leur exécution. Basée à Chartres, elle assure le lien avec la collectivité et ses partenaires. - 1 directrice financière : 20 ans d'expérience en structures privées internationales et SEM, audit et contrôle financier : elle supervise et contrôle la gestion financière de la concession et établit les documents de gestion et prévision financière. Elle assure également les approvisionnements et règlements des fournisseurs. - 1 comptable : 15 ans d'expérience en structures privées et SEM. Elle assure la comptabilité de l'opération et la relation fournisseur, le contrôle des situations et les règlements - 1 assistante de projet : 30 ans d'expérience en entreprise de travaux et SEM <p>Le candidat propose également un exploitant pour le produit hôtelier (Thierry Thauvin) dotée de 20 ans d'expérience en hotellerie avec un parcours en marketing / e-commerce chez Accor et Salescare. Thierry Thauvin est investisseur /exploitant de l'hotel Ibis Dreux Gare construit en 2020.</p> <p>L'équipe proposée par le candidat dispose d'une expérience solide dans le domaine de l'aménagement (en maîtrise d'ouvrage publique et privée): le parcours professionnel, les compétences et le rôle de chacun sont détaillés. L'équipe répond aux attendus pour mener à bien la mission.</p>	8		
<p>Références récentes d'opérations similaires ou de même nature ou importance</p> <p><i>Eléments du RC :</i> Transmettre un dossier de références les plus pertinentes au regard d'opérations similaires, ou de même nature et d'importance, réalisées dans</p>	<p>Le candidat présente des références multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de projets urbains d'ampleur (plusieurs hectares, programmation mixte, réalisation d'espaces publics) en concession d'aménagement et dans des contextes urbains variés (centreboulevard, périphérie...) - d'opération de revitalisation de centre-boulevard 	7		






<p><i>les 5 dernières années en indiquant : la collectivité concédante ou autre, la nature et les caractéristiques principales de l'opération, sa superficie, sa programmation, la surface de plancher existante ou à construire, la nature des prestations personnellement effectuées, son coût global, son investissement et l'année de réalisation des opérations.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - d'opérations en construction d'équipements publics, d'enseignement, de surfaces d'activités - d'opérations en promotion immobilière <p>Si le candidat ne présente pas dans ses références de projet analogue (en hôtellerie), les références présentées témoignent en revanche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la capacité du candidat à porter une concession d'aménagement et à la mener à son terme : 6 références sont en concession d'aménagement dont 3 sont des projets livrés ou en cours de finalisation. - à être un acteur majeur du territoire d'Eure-et-Loir : l'ensemble des références présentées se situent dans le département d'Eure-et-Loir dans des communes différentes - d'intervenir sur des contextes urbains variés et à travailler avec des acteurs du territoire multiples : les références présentent des projets en centre-bourg, en ZAE, en tissu urbain périphérique 			
<p>Engagements partenariaux envisagés pour assurer la réalisation de l'opération (lettre d'intention, etc.)</p> <p><i>Eléments du RC :</i> <i>En particulier sur le volet hôtelier, tout élément (accord de principe, lettre d'intention d'exploitant, ...) accréditant la robustesse de la candidature et de l'offre</i></p>	<p>L'opérateur propose un partenariat avec H3A Invest SAS pour l'exploitation du site avec la proposition d'une franchise d'un Ibis Style 3* avec le groupe Accor. La candidat a joint à son offre deux lettres d'engagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 de H3A - 1 de Accor <p>De ces documents, ressort la programmation prévisionnelle suivante pour l'équipement hôtelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 58 chambres - une restauration au sein de l'hôtel / petit-déjeuner / snacking - une formule soirée étape - des animations au sein de l'hôtel accessibles aux habitants. <p>Le personnel nécessaire à l'exploitation de l'hôtel est estimé à 7 personnes avec priorité au recrutement de candidatas locaux. Une externalisation du service d'entretien est prévu.</p> <p>Le bilan est projeté sur une durée d'exploitation de 12 ans ferme avec un loyer annuel maximal soutenable de 216K€ (annuel) à N+3.</p> <p>L'ensemble des éléments fournis constitue une proposition d'exploitation de cet équipement solide et viable, confortée par une expérience commune reconnue des partenaires H3A et Accor sur l'hôtel Ibis Gare de Dreux.</p>	9		
<p>SYNTHESE</p>	<p>Le candidat présente des moyens internes très satisfaisants pour répondre aux besoins de l'opération : les compétences, expériences professionnelles, et la connaissance du territoire de l'équipe projet répondent aux attendus et constituent un point positif de la candidature. Les références du candidat démontrent sa bonne connaissance et son implication sur l'ensemble du territoire d'Eure-et-Loir, ainsi que sa bonne capacité à mener une concession d'aménagement à son terme. Le candidat ne présente pas en revanche de référence en hôtellerie.</p> <p>Le partenariat proposé entre Accor et H3A pour l'exploitation de l'hôtel est intéressant et pertinent, conforté par l'expérience réussie de ce même partenariat sur l'hôtel de Dreux gare. L'ensemble des documents fournis montre un engagement et une volonté forte de la part des partenaires de voir se concrétiser ce projet.</p>			

Consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire

Concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou



CANDIDAT 1 : SAEDEL

Visuels du projet	Nom du projet	Lieu	Rôle du candidat	Programme	Stade d'avancement	Coût d'opération	Commentaires
	ZAC des Antennes - Ecoquartier de la Chênaie	CHAMPHOL (28)	Aménageur en concession d'aménagement	60 hectares dont 29 ha d'espaces naturels et paysagers 800 logements 0,33 ha d'activités économiques Equipements publics : école, commerces de proximité	Livraison des premiers terrains en octobre 2021	30M€ HT	Opération d'aménagement à programmation mixte d'ampleur en cours de livraison qui témoigne de la capacité à faire du candidat
	ZAC de la Butte Cordelle			27,5 ha de projet 717 logements dont 522 en collectif et 195 en lots libres (pas de mixité programmatique)	Signature du traité de concession en juin 2024	24,6M€ HT	Opération d'ampleur à programmation habitat uniquement située également dans le département d'Eure et Loir. Témoigne de la présence de l'opérateur sur l'ensemble du territoire et confirme sa position "d'entreprise du territoire".
	ZAC du Square	Dreux (28)	Aménageur en concession d'aménagement	5,5 ha 400 logements 1 groupe scolaire	Mission confiée par la commune à la SAEDEL en 2012 --> livraison prévisionnelle en 2027	10,7M€ HT	Opération de reconversion d'un foncier industriel au sein d'un bâti déjà constitué. Témoigne de la capacité de l'opérateur à intervenir en restructuration urbaine et à composer avec le déjà-là.
	ZAC Cœur de Ville	Hanche (28)	Aménageur en concession d'aménagement	1,4 ha env 75 logements 250m² de locaux commerciaux	Mission confiée par la commune à la SAEDEL en 2013 --> livraison prévisionnelle en 2027	3,78M€ HT	Opération de requalification du centre bourg de Hanche, avec la création de nouveaux espaces publics et collectifs ainsi que du logement. Témoigne de la capacité de l'opérateur à intervenir en site constitué en centre bourg.
	ZAC Cœur de ville	Luisant (28)	Aménageur en concession d'aménagement	4,6 ha 300 logements 2700m² de surfaces commerciales	Mission confiée par la commune à la SAEDEL en 2019 --> livraison prévisionnelle en 2032	10,6M€ HT	Opération de requalification du centre bourg de Luisant, avec la création de nouveaux espaces publics et collectifs, du logement et des surfaces commerciales. Témoigne de la capacité de l'opérateur à intervenir en site constitué en centre bourg.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

OFFRE INITIALE		
SYNTHESE DE L'ANALYSE		NOTES
SAEDEL		
CRITERE 1 - offre financière (45%)		
<p>Le candidat présente un bilan d'opération sur une offre 100% hôtellerie avec des hypothèses justifiées et cohérentes au regard du contexte local et du produit développé d'u montant global de 7 737 820€ HT. Le bilan précise notamment une participation d'équilibre de la collectivité à hauteur de 20% du montant du déficit estimé à 3,8M€ et une dotation de subvention de près de 40% du montant global de l'opération. A cet égard et compte tenu du contexte global de baisse des dotations, l'équilibre du bilan semble fragile. Ces éléments seront à préciser dans la phase de négociation, et des pistes d'optimisation devront être présentées.</p>	Note sur 10	- 7,00-
<p>Le bilan présenté est construit pour un produit 100% hotelier, sans développement d'activité commerciale, contrairement à l'article 3.2 du Règlement de consultation stipulant les missions de l'opérateur concessionnaire. Pour répondre à la demande de la ville d'avoir un RDC actif, il serait intéressant de développer un bilan d'opération en intégrant de l'activité commerciale en RDC afin d'en objectiver les impacts financiers. Cet élément sera attendu en phase de négociation.</p>		
<p>Les comptes d'exploitation de l'exploitant hôtelier et de la société de portage présentent des hypothèses cohérentes et ne soulèvent pas d'alerte particulière. En revanche, certaines incohérence sont identifiées concernant la cohérence du montant des loyers, du planning, en lien notamment avec le planning global d'opération. Un ajustement des tableaux sur 12 ans d'exploitation est attendue (conformément à la proposition du candidat).</p>	Note pondérée	-3,15 €-
CRITERE 2 - offre technique (20%)		
<p>Le candidat a retranscrit de manière claire et détaillée les attendus de la ville, les enjeux du site et du projet en identifiant les difficultés et les conditions de sa réussite. Il propose un produit uniquement hotellier de 58 chambres du RDC au R+3, dont 8 chambres adaptées aux PMR et 5 chambres familiales. Bien qu'une justification détaillée soit apportée, ce choix d'un produit 100% hotelier ne répond pas aux besoins de la commune de maintenir une activité commerciale en RDC sur le site. Aussi, l'équilibre</p>	Note sur 10	- 6,33-

de l'opération est fragile en sollicitant une part importante de subvention de l'opération est fragile en sollicitant une part importante de subvention

Le candidat propose des ajustements du traité de concession pour lesquels les remarques formulées ne constituent pas d'alerte particulière (juridique, opérationnelle). Les propositions doivent être soumises à l'autorité concédante.

- 1,27-

TOTAL NOTE /10 -7,22 €-



Concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Opérateur le ...

Entre

La ville de Nogent le Rotrou, représentée par _____ agissant en vertu d'une délibération en date du _____ ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La société SAEDEL au capital de 14.572.200€ identifiée au SIREN sous le numéro 806 520 201 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chartres dont le siège social se situe 1 rue d'Aquitaine 28110 LUCE représentée par son directeur général NICOLAS MOREAU .

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Opérateur » ou « l'Opérateur concessionnaire »

D'autre part.

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION5

ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'OPERATEUR DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE5

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE CONCEDEANTE6

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE7

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS7

ARTICLE 6 - ASSURANCES8

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS, IMMEUBLES, BAUX COMMERCIAUX9

ARTICLE 8- PRESENTATION DES AVANT-PROJETS.....10

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR L'OPERATEUR CONCESSIONNAIRE10

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION11

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS11

ARTICLE 12 – LES CESSIONS / LES MISES EN LOCATIONS.....11

ARTICLE 13 - FINANCEMENT DE L'OPERATION13

ARTICLE 14 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS13

ARTICLE 15 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES14

ARTICLE 16 - GARANTIE DES EMPRUNTS14

ARTICLE 17- MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'OPERATEUR15

ARTICLE 18 - EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE.A

SOMMAIRE

SON	TERME	CONTRACTUEL
.....	16	

ARTICLE 19 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	16
ARTICLE 20 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	17
ARTICLE 21- CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	18
ARTICLE 22 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	20
ARTICLE 23 - REPARTITION DES RISQUES ET REEXAMEN DES CONDITIONS DE L'OPERATION	20
ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES	20
ARTICLE	25
.....	-
.....	20
ARTICLE 26 - CESSION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE ..	21
ARTICLE	27
.....	-
.....	21
ARTICLE 28 - INTERPRETATION	21
ARTICLE 29 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	21
ARTICLE 30 – REGLEMENT DES LITIGES	22

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. La ville de Nogent le Rotrou ayant pour objectif de mettre en œuvre un projet de revitalisation commerciale et artisanale dans le cadre de l'ORT signé le 13 décembre 2019 avenanté le 30 janvier 2024, il a été décidé :

- § D'élaborer un projet revitalisation commerciale et artisanale sur la friche Leader Price située au 36 place saint Pol
- § Par délibération en date du 11 décembre 2023, de mettre en œuvre ce projet de revitalisation commerciale et artisanale, désigné ci-après par le terme « l'Opération » en application de la réglementation en vigueur, et notamment de l'article L.300-9 du code de l'urbanisme
- § Par délibération en date du xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, de désigner la SAEDEL en qualité d'Opérateur concessionnaire en application des dispositions du code de l'urbanisme et de lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de cette Opération de revitalisation commerciale et artisanale dans le cadre d'une concession de revitalisation commerciale et artisanale.

2. Le Programme général à mettre en œuvre dans le cadre de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale envisagée est précisé à l'article 1^{er} de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Opérateur pour la réalisation de ce Programme sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité déclare son intention, le cas échéant, de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que les documents d'urbanisme du secteur concerné [adoption en cours d'un PLUi] permettent, la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'Opération reste compatible avec ledit document, le cas échéant, modifié ou révisé, étant précisé qu'à ce jour, le terrain est classé en zone UA du PLU.

La présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Opérateur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante.

Il est ici précisé que l'Opérateur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

La présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est conclue au risque économique de l'Opérateur concessionnaire.

Ce risque est assumé par l'Opérateur concessionnaire, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment de la grille des risques et annexée aux présentes (Annexe 3).

Le contenu et les conditions de financement de l'Opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Opérateur, dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

Il est précisé que les avenants au présent contrat seront passés conformément aux dispositions du code de la commande publique.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

1.1 - En application de la réglementation en vigueur, et notamment de l'article L.300-9 du code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession de revitalisation commerciale, la Collectivité transfère à l'Opérateur qui accepte, la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale « réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2023.

1.2 - Cette Opération de revitalisation commerciale et artisanale s'inscrit dans un périmètre figurant **sur le plan joint en Annexe 1 des présentes**.

1.3 – Les caractéristiques principales de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale sont les suivantes :

Contenu et objet de l'Opération

L'Opération vise à réhabiliter une friche commerciale (ancien Leader Price) située dans le périmètre de l'ORT afin de lui donner une vocation hôtelière et commerciale au risque de l'Opérateur concessionnaire.

Programme général de l'Opération

Le programme des travaux nécessaires pour répondre à la vocation programmatique future (hôtellerie et commerces dans la périmètre concerné et visé en Annexe 1 (ci-après « le Programme général »).

Si le Programme général ou ses conditions de financement venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

La collectivité concédante peut décider de modifier les caractéristiques principales de l'Opération afin d'assurer à l'opérateur concessionnaire que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'OPERATEUR DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

L'Opérateur concessionnaire assurera l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Nogent le Rotrou.

En vue de la réalisation du Programme général, l'Opérateur prendra en charge les tâches suivantes :

- a) **Procéder** à toutes études opérationnelles relatives permettant la mise en œuvre des objectifs de la concession. Procéder à toutes études qui permettront, en cours d'Opération, de proposer toutes modifications du Programme général qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- b) **Proposer** un ou plusieurs avant-projets soumis pour accord à la Collectivité ;
- c) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (*droit de préemption urbain*) ou d'expropriation de biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'Opération de revitalisation commerciale ;
- d) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (*droit de préemption commercial*) ou d'expropriation de fonds de commerce et de droit au bail compris dans le périmètre de l'Opération de revitalisation commerciale ;
- e) **Procéder à des remembrements fonciers** (création de volumes ou d'unités foncières) ;
- f) **Gérer** les biens acquis ;
- g) **Donner à bail** ;
- h) **Etablir un diagnostic technique des locaux acquis.** Réaliser pour ces locaux une étude architecturale, technique et financière de remise en état de ces locaux (notamment au regard des normes générales de sécurité) ;
- i) **Assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux** ; la préparation et le dépôt des autorisations administratives de construire nécessaires
- j) **Procéder** à la gestion locative et immobilière ; effectuer l'entretien et la mise en valeur des locaux acquis ou loués et des fonds de commerce acquis ;
- k) **Signer** toute convention d'occupation ou d'affectation des locaux à une activité avec les exploitants (commerçants, hôtelier) pendant la durée de la concession ;
- l) **Procéder** à la revente à terme des locaux réhabilités. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la recherche et la sélection des exploitants ; effectuer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ou donner mandat de commercialisation ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- m) **Etudier** les montages et rechercher les financements nécessaires à la réussite de l'Opération de revitalisation commerciale ;
- n) **Rechercher et Mobiliser les subventions et participations** susceptibles d'accompagner le projet ;
- o) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'Opération**, et notamment :
 - Assurer la coordination des différents acteurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du Programme général de l'Opération,
 - Communiquer trimestriellement le calendrier actualisé de l'Opération,

- Assurer les procédures administratives,
- Assurer les tâches de communication, d'accueil des exploitants (commerçants, hôtelier),
- Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,

p) **Demander** l'agrément de la Collectivité avant toutes opérations immobilières de cession ou de location.

D'une manière générale, **assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'Opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'Opération de revitalisation commerciale.**

Ces tâches pourront être modifiées et complétées pour tenir compte des évolutions apportées à l'Opération de revitalisation commerciale

Le Concessionnaire s'engage à mettre en place pendant toute la durée de la concession, une équipe affectée au projet dont les compétences permettent la réalisation de l'intégralité des missions qui lui sont confiées. Le Concessionnaire informe le Concédant de toute évolution majeure de l'équipe dédiée.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE CONCEDEANTE

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- Accompagner** l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale ;
- Accompagner**, si nécessaire, l'adaptation du document local d'urbanisme (PLUi) ;
- Soumettre** à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale ;
- Accompagner** l'Opérateur dans la recherche de subventions attribuées par les partenaires publics de l'Opération (*Etat, Région, Département, intercommunalité, etc.*) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Opérateur dans le cadre de la concession de revitalisation commerciale, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (*Etat, Région, Département, etc.*) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- En tant que de besoin, **mettre en place** les moyens nécessaires pour faciliter la réalisation de l'Opération, notamment en sollicitant, le cas échéant, une déclaration d'utilité publique au bénéfice de l'Opérateur aux fins notamment qu'il acquière les biens nécessaires à l'Opération et procède aux évictions, le cas échéant ;
- Prononcer** la clôture de l'Opération de revitalisation commerciale dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Opérateur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

La concession de revitalisation commerciale et artisanale est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Collectivité concédante la notifiera à l'Opérateur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'Opérateur concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 6 années à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'Opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession de revitalisation commerciale et artisanale expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'Opération, qui consiste en la réalisation du Programme général, si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement

La concession de revitalisation commerciale et artisanale ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

5.1 Droit moral des auteurs des œuvres

Les prestataires du concessionnaire, notamment les architectes et bureaux d'études, qui concourent à la réalisation de la concession sont, au sens du présent article, dénommés « les auteurs ».

Sans préjudice des dispositions du code de la propriété intellectuelle, le concessionnaire reconnaît de façon expresse, tant pour son compte qu'au nom et pour le compte des auteurs, que la survenance d'exigences nouvelles liées à des contraintes légales ou réglementaires, à des impératifs techniques ou de sécurité liés aux nécessités du service public ou l'adaptation du projet à des besoins nouveaux pourra rendre nécessaire la modification des ouvrages ou études, sous réserve du caractère proportionné des mesures envisagées. A cette fin, le concessionnaire veillera à faire figurer cette reconnaissance à tous les contrats conclus avec les auteurs.

5.2 Droit patrimoniaux sur les oeuvres

Le concessionnaire s'engage à céder à la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, à la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, les droits ou titres de propriété littéraire et artistique relatifs aux œuvres nées de l'exécution de la présente concession. Cet engagement concerne également les études réalisées par le concessionnaire en sa qualité de candidat à l'attribution de la présente concession entre la date de publication du premier avis d'appel public à la concurrence concernant ladite concession et sa date de signature.

La cession mentionnée à l'alinéa précédent est consentie à titre irrévocable, dans les conditions ci-après définies, pour la durée légale de protection des droits cédés telle que prévue par les lois françaises, les lois étrangères et les conventions internationales, actuelles ou futures (y compris tous renouvellements, prorogations ou prolongations de droits qui viendraient à intervenir quelles qu'en soient les causes).

Les parties conviennent que la rémunération résultant de la concession et/ou, le cas échéant, l'indemnité prévue en cas de résiliation, inclut(ent) le prix de cession des droits patrimoniaux sur les ouvrages et œuvres.

Ces droits sont cédés :

- à titre non exclusif pendant toute la durée de la concession, le concessionnaire étant libre de céder, de donner en licence, ou de disposer de toute autre manière qu'il lui plaira, de tout ou partie des droits patrimoniaux sur les ouvrages et les œuvres et pouvant continuer à les exploiter et/ou permettre aux tiers agissant pour son compte ou pour leur propre compte de les exploiter librement, notamment pour les besoins de la communication avec le public ou l'exécution d'obligations contractuelles ;
- à titre exclusif à l'expiration de la Concession, quelle qu'en soit la cause.

En particulier pour les besoins de la communication avec le public, le concessionnaire consent au concédant, dans le respect du droit moral des auteurs et des prescriptions imposées par ces derniers dans ce cadre, le droit de modifier et d'adapter l'image des ouvrages et des oeuvres pendant la durée du contrat, pour des motifs d'esthétique et de technique, aux fins de recadrage, agrandissement, diminution de taille ou autre, notamment pour permettre une présentation homogène ou pour améliorer la qualité éditoriale en cas de publication (notamment dans la presse, dans les brochures informatives et/ou sur tout autre support ou média de communication publique).

Le concédant reconnaît que la cession du droit de reproduction n'inclut pas le droit à l'exécution répétée et réelle des plans des ouvrages, c'est-à-dire la construction d'un ouvrage identique, et que la cession du droit d'adaptation n'inclut pas le droit d'adapter tout ou partie des plans des ouvrages en vue de construire de nouveaux ouvrages et/ou d'utiliser tout ou partie des oeuvres pour les reproduire de façon modifiée dans le cadre des missions, ces droits n'étant pas compris par la présente cession.

Le concédant reconnaît que le concessionnaire et les auteurs peuvent librement, tant pendant la durée de la concession qu'après son expiration, utiliser l'image de tout ou partie des ouvrages et les oeuvres, à titre de référence ou pour assurer leur promotion et communication, sans préjudice des droits du cessionnaire.

Toute image (photographie, vidéo) de tout ou partie des ouvrages, interne ou externe, prise par le concessionnaire ou l'un des auteurs aux fins susvisées devra ne comporter aucune donnée sensible : systèmes de sécurité ou autres

données interdites au public, ni aucune image de personnes, sauf accord préalable et exprès des personnes intéressées.

5.3 Autres droits

A l'expiration de la concession, le concessionnaire accordera au Concédant ou s'il y a lieu, à la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, un droit d'exploitation ou d'utilisation de tous les documents, procédures et systèmes pour toute utilisation relative à l'objet de la concession, et ce dans des conditions identiques à celles dont bénéficiait le concessionnaire auprès des tiers titulaires des droits ainsi concédés. Le bénéfice de ce droit et tout transfert y afférant s'opèrent sans indemnité au profit du concessionnaire. Les droits et taxes éventuellement applicables sont supportés par le concessionnaire.

L'Opérateur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les bénéficiaires ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, à moins que cette communication ne soit rendue obligatoire par les lois ou les règlements en vigueur.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Opérateur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la réglementation. Les polices d'assurance souscrites doivent présenter des garanties suffisantes au regard des missions confiées par le présent contrat à l'Opérateur. L'Opérateur communiquera une copie de ces polices à première réquisition de la Collectivité.

L'Opérateur s'assure que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de l'Opération d'aménagement ont également souscrit les contrats d'assurance correspondant à l'objet de leurs interventions.

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS, IMMEUBLES, BAUX COMMERCIAUX

Dès que la concession de revitalisation commerciale et artisanale est exécutoire, l'Opérateur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition de terrains, d'immeubles bâtis, de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux conformément aux articles 2 b) et 2 c de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.

7.1 Acquisitions amiables

L'Opérateur procède aux négociations, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis, les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux situés dans le périmètre de l'Opération de revitalisation commerciale.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur départemental des finances publiques y compris en dessous des seuils de consultation en vigueur sur choix de la Collectivité

7.2 Acquisitions par voie de préemption

Recours au droit de préemption urbain

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 à R.213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité délègue à l'Opérateur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'Opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1.

L'Opérateur exerce ce droit dans les conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré.

Recours au droit de préemption commercial

La Collectivité concédante délègue à l'Opérateur concessionnaire l'exercice du droit de préemption commercial sur le périmètre de l'Opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1.

L'Opérateur exerce ce droit, dès que la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

7.3 - Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre d'un emplacement réservé, le cas échéant

En cas d'accord amiable sur le prix d'acquisition, la Collectivité concédante pourra prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Opérateur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable sur le prix d'acquisition, entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Opérateur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat fixé par le juge de l'expropriation, majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.4 - Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Opérateur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'Opération au bénéfice de l'Opérateur .

L'Opérateur établit, aux frais de l'Opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

La présente concession de revitalisation vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après.

En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Opérateur.

7.5 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières

§ , L'Opérateur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse, le cas échéant, ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

§ De façon générale et dans les conditions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'Opérateur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

§ Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession de revitalisation commerciale (Annexe n° 23), l'Opérateur en informera, sans délai la collectivité concédante

7.6 - Relocalisation des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Opérateur concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, la relocalisation définitive de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relocalisation provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Opérateur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'Opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'Opération.

ARTICLE 8- PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

- 1) Dans le cadre de l'Objet de la concession de revitalisation et pour répondre au Programme général prévu à l'article 1 ci-dessus l'Opérateur conçoit un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de

collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

- 2) Les Projets d'Exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.
- 3) Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.
- 4) Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.
- 5) Il est expressément convenu entre les parties que les acquisitions foncières et travaux ne pourront pas être engagés sans l'accord express du concédant, formalisé par courrier recommandé notifié à la SAEDEL au plus tard le 31/12/2025.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR L'OPERATEUR CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale, l'Opérateur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment, le cas échéant, du code de la commande publique.

Une mise en concurrence des marchés de travaux, y compris pour un Opérateur de droit privé en principe non soumis au code de la commande publique est requise.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Opérateur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

- 1) L'Opérateur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'Opérateur concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et, le cas échéant, toute autre personne destinataire des ouvrages pourront avoir communication, sur leur demande, de toutes les pièces contractuelles et documents ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Opérateur concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et toute personne destinataire des ouvrages.

- 2) L'Opérateur concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.
- 3) Le Concédant autorise par ailleurs l'Opérateur concessionnaire à intervenir sur son domaine public et privé pour la réalisation du Programme général.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

L'Opérateur suit les contentieux liés à l'Opération objet du présent contrat et en informe régulièrement la Collectivité

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Opérateur dans l'exécution de la concession de revitalisation commerciale est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'Opération objet de la présente convention.

Après l'expiration de la concession de revitalisation commerciale, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 18 ci-après.

ARTICLE 12 – LES CESSIONS / LES MISES EN LOCATIONS

12.1 les cessions

Chaque année, l'Opérateur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé dans les conditions prévues à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.1.1 les cessions de terrains et d'immeubles

Dans le secteur opérationnel (Annexe 1) ; les terrains et immeubles, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale peuvent faire l'objet de cessions à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

L'Opérateur concessionnaire informe préalablement la Collectivité concédante de tout projet de cession.

L'Opérateur notifie à la Collectivité, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 29 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 13 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs de l'Opération de revitalisation commerciale ouvre droit pour l'Opérateur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

12.1.2 les cessions de terrains et des immeubles expropriés

Les modalités de cession de terrains et immobiliers expropriés sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession ou de concession est établi par l'Opérateur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'Opération a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.411-2 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Opérateur et des utilisateurs pendant la durée des travaux et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

12.1.3 les cessions de fonds commerciaux et artisanaux

Dans le secteur opérationnel (Annexe 1) ; les fonds commerciaux ou artisanaux, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale, peuvent faire l'objet de cessions à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

L'Opérateur concessionnaire informe préalablement la Collectivité concédante de tout projet de cession de fonds commerciaux et artisanaux.

12.1.4 les cessions à l'expiration de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale

A l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'Opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité concédante.

12.2 les mises en location

12.2.1 les mises en location de biens fonciers et immobiliers

Dans le secteur opérationnel (Annexe 1) ; les biens fonciers et immobiliers, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, peuvent faire l'objet de location ou de sous location à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

12.2.2 les mises en location de fonds commerciaux et artisanaux

Dans le secteur opérationnel (Annexe 1) ; les fonds commerciaux ou artisanaux, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, peuvent faire l'objet de sous location, de location gérance ou de gérance libre à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

12.3 le choix des cessionnaires et des locataires (commerces)

Toute cession, toute mise en location ne peut être mis en œuvre qu'après appel à candidatures. La collectivité agréé d'ores et déjà la cession des murs destinés à l'activité d'hôtellerie à la SAS Eure-et-Loir Développement ou tout autre structure juridiquement ou capitalistiquement liée, ainsi que la société H3A ou tout autre structure juridiquement ou capitalistiquement liée pour l'exploitation sous enseigne Ibis Styles.

L'Opérateur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que les conditions financières de la cession ou de la mise en location.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale ouvre droit pour l'Opérateur concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

Si la Collectivité concédante impose des conditions financières de cession ou de mise en location différentes de celle prévues par l'Opérateur, l'Opérateur concessionnaire aura droit à compensation des conséquences financières qui en résultent.

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

ARTICLE 13 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

13.1 Les charges supportées par l'Opérateur pour la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale sont couvertes, en premier lieu, par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

13.2 L'Opérateur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, **l'Opérateur pourra notamment bénéficier de subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.**

Une convention signée par l'Opérateur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention ainsi que les conditions dans

lesquelles l'Opérateur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

13.3 Participation de la Collectivité au coût de l'Opération

Le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à l'annexe financière (TVA éventuellement due en sus) compte tenu des éléments du projet au jour de la signature de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.

La participation d'équilibre est estimée à 809.455€ et sera versée prévisionnellement au plus tard le 30/06 de chaque exercice sur la durée de la concession soit par fractions de 1/6. Les modalités de versement pourront être ajustées par les parties pour s'adapter aux besoins réels de trésorerie de l'opération.

13.4 L'Opérateur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'Opération de revitalisation commerciale.

13.5 L'Opérateur gère distinctement la trésorerie de l'Opération au mieux de l'intérêt de l'Opération de revitalisation commerciale en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Opérateur, ou avec les comptes propres de l'Opérateur ou avec un établissement financier.

L'Opérateur impute à l'Opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'Opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de EURIBOR 3M+2 %.

ARTICLE 14 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application des articles L.300-5 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, de L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Opérateur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'Opération objet de la présente concession.

14.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L.300-5 du code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT, l'Opérateur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30/06, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 15 ci-après,
- le plan global de trésorerie actualisé de l'Opération défini à l'article 15 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5 et 12 ci-avant,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'Opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 13
- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 13, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la collectivité qui se prononce par un vote.

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

14.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Opérateur, la Collectivité concédante peut demander une modification du Programme général, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Opérateur pour cette modification sont imputés au compte de l'Opération de revitalisation commerciale et artisanale.

ARTICLE 15 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Opérateur établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'Opération, objet de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

15.1 L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- § **En dépenses**, les acquisitions de terrains, le coût des travaux à la charge de l'Opérateur, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 9, les indemnités prévues à l'article 10, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 17 ci-après.
- § **En recettes**, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités à verser à l'Opérateur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

15.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 13.2 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

15.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'Opération doivent être établis dès que le compte rendu annuel des comptes est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 30 novembre de chaque année.

ARTICLE 16 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition de l'Aménageur le produit des emprunts qu'elle aurait contracté pour la réalisation de l'opération, l'Aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par la Collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 17- MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'OPERATEUR

17.1 L'Opérateur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession de revitalisation commerciale et artisanale mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente convention.

17.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale l'Opérateur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- un forfait de gestion administrative de 10.000€ annuels sur la durée de la concession (6 ans prévisionnellement) indexé sur le dernier l'indice ING publié en date de la signature du présent contrat,
- un forfait d'études opérationnelles de 40.000€ indexé sur le dernier l'indice ING publié en date de la signature du présent contrat décomposé en :
 - 10.000€ à la signature de la concession
 - 30.000€ à obtention du permis de construire
- 2% sur le montant hors taxes des dépenses (hors frais financiers).
- 1% sur le montant hors taxes des produits de vente

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue ou dans le cas d'une modification du programme.

Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies.

17.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Opérateur pour cette Opération, notamment dans le cas où la durée de la concession de revitalisation commerciale et artisanale serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du Programme général telle que prévue à l'article 14.3 ci-dessus.

17.4 Les imputations annuelles de l'Opérateur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 17.2 cidessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Opérateur au compte de l'Opération, sous forme d'acomptes.

Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 15

PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

ARTICLE 18 - EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, telle que définie à l'article 4, l'Opérateur demandera à la Collectivité concédante de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Opérateur et approuvé par la Collectivité concédante.

Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'Opération.

Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 13.3 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 19 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

19.1 Rachat - résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Opérateur concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession de revitalisation commerciale et artisanale pour motif d'intérêt général.

19.2 Résiliation amiable

La concession de revitalisation commerciale et artisanale peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où suite à la survenance d'un ou plusieurs des événements, les parties n'auraient pu parvenir à une solution, comme mentionné à l'article 23, permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de l'évolution du projet. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

19.3 Résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Opérateur concessionnaire

Si l'Opérateur concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à l'article L.622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Opérateur ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la convention de revitalisation commerciale. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Opérateur concessionnaire ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 21 ci-après.

19.4 Résiliation pour faute grave - déchéance

Le Concédant peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Opérateur concessionnaire.

En cas de manquement grave du Concédant dans l'exécution du présent contrat, la résiliation pour faute de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

19.5 Résiliation de plein droit ne permettant pas son maintien

Le contrat pourra également être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, dans le cas où, au terme d'une période de trois mois laissée à la négociation entre les parties, ces dernières n'auraient pu parvenir à un accord permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences d'un événement dont le risque n'était pas supporté par l'Opérateur compte tenu de la présente convention et, notamment, de la grille des risques (Annexe 3). La partie la plus diligente informera l'autre partie de sa décision par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception. Dans ce cas et sauf meilleur accord entre les parties, la résiliation aura les mêmes effets juridiques et financiers qu'une résiliation pour motif d'intérêt général.

ARTICLE 20 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE

REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

Dans tous les cas d'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Opérateur concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

1) En cas d'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale au terme prévu à l'article 4 ci-dessus,

La Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation ou des règles d'urbanismes applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la seule valeur vénale telle qu'estimée d'un commun accord par les parties. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge. Toute contestation sur la valeur vénale fixée par l'Expert interviendra dans le cadre de l'article 30 du présent contrat, sans que cela ne fasse obstacle au transfert.

2) En cas d'expiration anticipée de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la seule valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge. Toute contestation sur la valeur vénale fixée par l'Expert interviendra dans le cadre

de l'article 30 du présent contrat sans que cela ne fasse obstacle au transfert sans que cela ne fasse obstacle au transfert.

- 3) Dans tous les cas d'expiration**, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements conclus de bonne foi par les parties au contrat et pris par l'Opérateur concessionnaire pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

L'Opérateur concessionnaire fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'Opération de revitalisation commerciale objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration. Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Opérateur concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Opérateur concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession de revitalisation commerciale et artisanale.

La Collectivité devra se substituer à l'Opérateur concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Opérateur concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

- 4) En cas de liquidation judiciaire de l'Opérateur concessionnaire**, les biens acquis ou réalisés par l'Opérateur concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'Opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à d'autres personnes que la Collectivité concédante comme indiqué au Programme général.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Opérateur concessionnaire à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 21 ci-après. Toute contestation sur la valeur venale fixée par l'Expert interviendra dans le cadre de l'article 30 du présent contrat sans que cela ne fasse obstacle au transfert.

ARTICLE 21- CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

A l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

21.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'opérateur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Opérateur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Opérateur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 17 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation sauf pour faute grave, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Opérateur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Opérateur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Opérateur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 17 ci-dessus.

21.2. Arrêté des comptes de l'Opération de revitalisation commerciale

A l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale pour quelque motif que ce soit et que l'Opération de revitalisation commerciale soit ou non achevée, l'Opérateur établira un arrêté des comptes de l'Opération de revitalisation commerciale permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'Opération, d'arrêter le solde d'exploitation s'il y a lieu, et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Opérateur jusqu'à l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, dont l'Opérateur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 25 sur les pénalités.

21.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

*L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale dans les conditions stipulées à l'article 20. **EN MOINS** :*

- § *L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'Opérateur concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Opérateur exigibles contractuellement ;* ■ *La TVA dont est éventuellement redevable l'Opérateur Concessionnaire au titre de l'Opération.*

21.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- § *Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, sur tous les emprunts ;*
- § *Les avances consenties par la Collectivité concédante.*

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'Opérateur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Opérateur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

21.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession de revitalisation commerciale et artisanale

21.3.1 En cas de résiliation de la concession de revitalisation commerciale et artisanale prononcée par la Collectivité pour motif d'intérêt général ou pour faute grave de la Collectivité et en l'absence de faute de l'Opérateur

La Collectivité devra indemniser parfaitement et intégralement l'Opérateur du préjudice subi du fait de la résiliation pour motif d'intérêt général ou pour faute grave de la Collectivité en l'absence de faute de l'Opérateur.

L'indemnisation portera à la fois :

- Sur les dépenses utiles à l'Opération exposées par l'Opérateur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ; et
- Sur le manque à gagner subi par l'Opérateur en raison de la cessation anticipée.

Cette partie de l'indemnité sera égale à 10 % des sommes prévues à l'article 17 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

Les parties conviennent que la collectivité concédante pourra se dégager du contrat jusqu'à l'engagement final prévu à l'article 8.5, dès lors que sa participation à l'équilibre augmenterait de plus de 20%. Dans ce cas :

- l'indemnité portant sur les dépenses utiles à l'opération sont plafonnées à 400.000€HT
- l'indemnité spéciale de 10% prévue à l'article 21.3.1 2ème alinéa ne serait pas applicable.

21.3.2 En cas de résiliation pour faute grave de l'Opérateur

La résiliation pour faute de l'Opérateur prive ce dernier de tout droit à indemnisation.

21.3.3 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Opérateur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Opérateur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Opérateur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'Opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Opérateur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 14 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'Opération.

21.3.4 En cas de cessation anticipée du contrat pour tout autre cas que ceux visés aux articles 21.3.1 à 21.3.3

La Collectivité devra indemniser l'Opérateur du fait de la résiliation anticipée de la concession de revitalisation artisanale et commerciale.

Cette indemnisation portera sur les dépenses utiles à l'Opération exposées par l'Opérateur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat.

21.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Opérateur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Opérateur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, l'Opérateur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'Opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, le remboursement des avances dont bénéficie l'Opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

21.5 Sort du "boni d'Opération" ou du « mali d'Opération »

Si le solde d'exploitation est positif, l'aménageur est débiteur de 30% de son montant auprès du Concédant.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 22 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

22.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, et à poursuivre ensemble l'objectif de maintien des équilibres économiques qui ont présidé à sa passation tels qu'ils résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe 3).

Elles s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le Programme général de l'Opération, son calendrier, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'Opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat, dans le respect des dispositions du Code de la commande publique.

22.2 Enfin, il est rappelé que, de façon générale, pour tous les points non abordés dans le présent contrat, les parties se référeront aux dispositions du Code de la commande publique.

ARTICLE 23 - REPARTITION DES RISQUES ET REEXAMEN DES CONDITIONS DE L'OPERATION

L'Opération est menée aux risques de l'Opérateur, dans les limites fixées à la présente convention et notamment à la grille des risques et annexée aux présentes (Annexe 3).

Tous les risques non mentionnés dans la grille des risques sont réputés être assumés totalement par l'Opérateur, sauf à constituer un cas de force majeure.

En cas de survenance d'un évènement bouleversant durablement l'équilibre économique du contrat et impliquant une renégociation eu égard à la grille des risques, les parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente afin d'assurer le maintien du contrat.

A cet égard, le Concédant pourra décider de modifier le montant de la participation prévue à l'article 13.3 pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions juridiques, techniques ou économiques extérieures aux parties. En cas d'échec de la renégociation, le contrat pourra être résilié par l'une ou l'autre des Parties.

ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la collectivité concédante à l'Opérateur, comme toute somme due par l'Opérateur à la collectivité concédante, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 25 - PENALITES

En cas de manquement aux obligations mises à la charge de l'Aménageur par le Contrat, en l'absence de Force majeure, et sans mise en demeure, la Collectivité peut lui infliger des sanctions financières sous forme de pénalités d'un montant forfaitaire dans les conditions définies ci-dessous :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Défaut de transmission du compte rendu annuel au Concédant dans les délais	1000 €/jour après le 30/06 après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 15 jours calendaires après sa notification
Défaut de transmission de l'état prévisionnel des dépenses et des recettes dans les délais	200 €/jour après le 31/10 si demande de participation et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 15 jour calendaire après sa notification 200€/jour après le 30/11 si absence de demande de participation et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 15 jour calendaire après sa notification

Faute grave caractérisée par le défaut de demande d'agrément avant toutes opérations de cession ou de location ou par le non-respect de l'agrément délivré.	50 000 € sans mise en demeure préalable et obligation de demander un agrément en sus sous peine de résiliation de la convention
---	---

Par ailleurs, l'Opérateur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute commise par l'Opérateur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la collectivité concédante pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

ARTICLE 26 - CESSION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

Toute cession totale ou partielle de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, tout changement d'Opérateur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'Opérateur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute grave.

ARTICLE 27 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Opérateur en application du présent contrat seront versées sur un compte ouvert au nom de la Société SAEDEL (RIB annexé au contrat)

ARTICLE 28 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 15232 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 29 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDEANT

Pour l'exécution de la présente concession, la collectivité concédante désigne son Maire [ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale], avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la collectivité concédante sur les attributaires des locaux commerciaux.

Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 30 – REGLEMENT DES LITIGES

Les parties conviennent de s'efforcer de régler à l'amiable tous les différends qui naîtraient de l'interprétation ou de l'application du présent contrat.

Si à l'issue de cette première phase d'échanges, les parties ne parviennent pas à régler le différend, la partie la plus diligente doit engager une médiation avant tout contentieux.

En l'absence d'accord à l'issue de la procédure amiable, le litige est soumis au Tribunal administratif d'Orléans.

Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux

Pour L'Opérateur

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées

- § Annexe 1 du Contrat : programme général
- § Annexe 2 du Contrat : bilan financier prévisionnel
- § Annexe 3 du Contrat : grille des risques

Bilan financier prévisionnel

22/11/2024

Entrantes			
		SP en m²	Loyer facial estimé en gestion
		2 614m²	62 €
		0m²	
max. constructible			
des ilots cessibles			
DEPENSES			
	Montant HT	TVA	Montant TTC
TOTAL Etudes préalables	-	- €	-
I - ACQUISITION ET FRAIS			
ons			
on des terrains et immeubles et frais sur acquisitions	738	147 632,00	885
Acquisition des terrains et immeubles	160,00 €	€	792,00 €
Notaires	640 000,00 €	128 000,00	768 000,00 €
Frais de transfert, indemnités d'expropriation et d'éviction	78 160,00 €	€ 15	93 792,00 €
Impôts	20 000,00	632,00 €	-
	€	-	24 000,00 €
		4 000,00 €	
TOTAL Foncier	738 160,00 €	147 632,00 €	885 792,00 €
X			
état des sols			
ion démolition			
on			
ion			
Sous-Total Mise en Etat des Sols	-	- €	-
de construction			
on à compléter			
ailler			
pléter et détailler			
uration et	5 203 000,00	1 040 600,00 €	6 243 600,00 €
ilisation à compléter et			
er			
Sous-Total Travaux de Construction	5 203 000,00 €	1 040 600,00 €	6 243 600,00 €
TOTAL TRAVAUX	5 203 000,00 €	1 040 600,00 €	6 243 600,00 €

HONORAIRES TECHNIQUES			
restations techniques	482 318,10	96 463,62	578
re	€ 102	€ 20 430,91	781,72 € 122
	154,54 €	€ 4	585,45 €
	20 000,00 €	000,00 €	24 000,00 €
	16 077,27	3 215,45	19
	€	€	292,72 €
TOTAL Honoraires techniques	620 549,91	124 109,98 €	744
	€		659,89 €
ANNEXES			
ration du concessionnaire			
	280 410,37		280
	€		410,37 €
Sous-total rémunération concessionnaire	280 410,37	- €	280
	€		410,37 €
néraux & Financiers			
comercialisation	77 378,20		77
seils juridiques	€		
anciers		- €	378,20 €
financière	205		€
taxes et frais de portage foncier	260,96 €		-
ces	70 079,66 €	31 218,00	205 260,96 €
Imprévus	156 090,00 €	€	70 079,66 €
			187 308,00 €
Sous-total Frais Généraux & Financiers	508 808,82	31 218,00	540
	€	€	026,82 €
TOTAL FRAIS ANNEXES	789 219,20	31 218,00	820
	€	€	437,20 €
			- 563
			559,98 €
EXPENSES / PRIX DE REVIENT	7 350 929,11	1 343 559,98	8 130
	€	€	929,11 €

Recettes			
	3 900 000,00	780 000,00	4 680
	€	€	000,00 €
Cessions foncières ou immobilières	3 900 000,00	780 000,00	4 680
	€	€	000,00 €
d'exploitation	-	- €	-
	€		€
ions	3 028 365,08	- €	3 028
	€		365,08 €
	3 028 365,08		3 028
	€		365,08 €
otions	809 455,03	- €	809
	€		455,03
	809 455,03		809
	€		455,03 €
EXPENSES / PRIX DE REVIENT	7 737 820,11	780 000,00	8 517
	€	€	820,11 €

Recettes	SP	3484		
Coût de revient	SU	2614	2 960	7 737 820
		€		€
Marge sur Prix de Vente	Nb logts	58		
% Marge / Prix de Vente	Nb Pkgs	29		

PLAN DE TRESORERIE						
2025	2026	2027	2028	2029	20230	

Poste Bilan	Qté	PU ou %	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC							
	ou assiette			20%								
Valorisation hotel	€ 2 614	€ 1 492	3 900 000 €	€ 780 000	4 680 000 €		1 170 000 €	2 418 000 €	312 000 €			
Vente commerce	- €			- €	- €		- €	- €	- €			
Remise ouvrage				- €	- €		- €	- €	- €			
VENTES CHARGES FONCIERES		50%	3 900 000 €	780 000 €	4 680 000 €		- €	- €	- €			
Fonds dépt. équipement structurant		€ 300 000	€ 300 000		€ 300 000		- €	150 000 €	150 000 €			
Fds rég. restructuration immobilier commercial	3 837 820 €	50%	1 918 910 €		1 918 910 €		- €	959 455 €	959 455 €			
Région Ambition tourisme 2030							- €	- €	- €			
Région veloroute nationale ADEME							- €	- €	- €			
Fonds chaleur							- €	- €	- €			
CEE							- €	- €	- €			
Fonds européens FEDER							- €	- €	- €			
sous total autres collectivités			2 218 910 €	- €	2 218 910 €		- €	- €	- €			
Fonds vert friches							- €	- €	- €			
Fonds restructuration commercial							- €	- €	- €			
Achat de Terrain (Achat HT)	3 484 €	184 €	640 000 €		640 000 €		€ 32 000	728 608 000 €	728 608 000 €			
Honoraires Px Foncier	640 000 € 1 618 910 €	50%	- €	- €	- €		- €	- €	- €			
sous-total Etat			€ 809 455	- €	809 455 €		- €	- €	- €			
SUBVENTIONS		39%	3 028 365 €	- €	3 028 365 €		- €	- €	- €			
Participation EPCI/commune		21%	809 455 €		809 455 €		134 909 €	134 909 €	134 909 €	134 909 €	134 909 €	134 909 €
Participation concédant	0%	0%	- €	- €	- €		- €	- €	- €			
Produits accessoires / Ts Acquéreurs			- €	- €	- €		- €	- €	- €			
TVA			- €	- €	- €		- €	- €	- €			
PRODUITS DIVERS		10%	809 455 €	- €	809 455 €		- €	- €	- €			

FRAIS ANNEXES	Px Foncier	€ 640 000	2,09%	€ 667 200	€ 133 460	€ 806 792	- €	€ 12 800	- €			667 301 €
Frais de notaire	Px Foncier	€ 640 000	1,40%	€ 8 960		€ 8 960	- €	€ 8 960	- €			
Commissions sur foncier	Px Foncier	€ 640 000	0%		- €	- €	- €	- €	- €			
Indemnités d'évictions	Px Foncier	- €	1,00%	€ 50 000	€ 10 000	€ 60 000	- €	€ 50 000	- €			
Frais divers sur foncier							- €	€ 6 400	- €			
		€ 640 000		€ 6 400	€ 1 280	€ 7 680						
Apport en nature				- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Droits enregistrement				- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Etudes préalables		€ 10 000	2%	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Taxe foncière 2 ans				€ 20 000		€ 20 000	- €	€ 20 000	- €			
							- €	- €	- €			
CHARGE FONCIERE				738 160 €	13 840 €	752 000 €	- €	- €	- €			
Travaux de construction		2 614 m²	1 983	5 183 000 €	1 036 600 €	6 219 600 €	- €	€ 4 146 400	1 036 600 €			
Travaux supplémentaires				- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Travaux modificatifs clients		€	1	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Divers & Imprévus		5 203 000	3,00%	156 090 €	31 218 €	187 308 €	- €	€ 124 872	31 218 €			
Révisions travaux		€ 5 183 000		- €	- €	- €	- €	€	- €			
TRAVAUX				5 359 090 €	1 071 818 €	6 430 908 €	- €	- €	- €			
Maîtrise d'œuvre Conception	% HT	€ 5 359 090	8,00%	428 727 €	85 745 €	514 473 €	€ 235 800	€ 171 491	€ 21 436	- €		
Maîtrise d'œuvre Exécution	% HT	€ 5 359 090		- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Etudes préalables			1	€ 30 000	€ 6 000	€ 36 000	€ 16 500	€ 12 000	€ 1 500			
Contrôle technique	% HT	€ 5 359 090	0,60%	€ 32 155	€ 6 431	€ 38 585	€ 17 685	€ 12 862	€ 1 608			
Sécurité (CSPS)	% HT	€ 5 359 090	0,30%	€ 16 077	€ 3 215	€ 19 293	€ 8 842	€ 6 431	€ 804			
Sondage			1	€ 20 000	€ 4 000	€ 24 000	€ 11 000	€ 8 000	€ 1 000			
Relevés topographi.		- €	1	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Label - Certification		€ 40 000	1	€ 40 000	€ 8 000	€ 48 000	- €	€ 40 000	- €			
Indemnités de concours				- €	- €	- €	- €	- €	- €			
		- €	1	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Coordination OPC		€ 5 359 090	1%	€ 53 591	€ 10 718	€ 64 309	- €	€ 35 727	€ 17 864			
HONORAIRES			8%	620 550 €	124 110 €	744 660 €	- €	- €	- €			
Domage - Ouvrage		€ 7 007 966	1,00%	€ 70 080		€ 70 080	€ 56 064	- €	€ 14 016			
Assurance (PC, recours...)			0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Frais d'appel d'offres			1				- €	- €	- €			
		- €		- €	- €	- €						
Taxe d'aménagement		€ 2 614,00	70,95	185 461 €		185 461 €	- €	€ 92 731	€ 92 731			
Taxe de stationnement		29,00	222,00	€ 6 438	€ 1 288	€ 7 726	- €	€ 3 219	€ 3 219			
R.A.P Archéologie		3 484,00	3,84	€ 13 361	€ 2 672	€ 16 034	- €	€ 6 681	€ 6 681			
Part.Fin.Assain.Collect. PFAC				- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Garantie bancaires aux entreprises				- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Garantie financière d'achèvement	% TTC		0,25%	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Frais financier intercalaires		€ 7 737 820	1,00%	77 378		77 378	€ 77 378	- €	- €			
Frais de communication			0		€		- €	- €	- €			

	Risques opérateur	Risque impliquant la renégociation des modalités	Risques collectivité
udes , présence d'amiante et plomb, HAP sur bâtimen :		X	
énagement, des caractéristiques du programme demande de l'une des parties ; ains nécessaires à la réalisation de l'opération ;			X
due à l'acquisition de terrains situés en dehors du à sa réalisation ;		X	

<p>ion de refus : ○ Contre les actes détachables de la même, ○ Contre les différents actes relatifs à l'urbanisme assurant la mise en compatibilité de l'urbanisme existant et permettant sa réalisation ;</p> <p>○ Contre les conditions de mise en œuvre de l'urbanisme ;</p> <p>○ Contre la situation en vigueur susceptible d'avoir un impact sur l'urbanisme ou sur ses modalités de mise en œuvre ;</p> <p>○ Contre les décisions ou leurs groupements, rendu obligatoire par la loi ou sur l'opération d'aménagement objet du présent</p>			X
<p>des du fait des équipements nouveaux imposés par la réglementation, notamment par les études opérationnelles, études de pollution, prescriptions archéologiques, études de sols et géotechniques, pouvant entraîner des modifications de l'aménagement ;</p> <p>des (électricité, eau, gaz)</p>		X	
incendie			X
<p>significative des taux d'intérêts.</p> <p>ait rendue nécessaire notamment :</p> <p>parties, dans l'exécution des missions prévues au contrat ;</p> <p>des actes détachables du contrat ou à l'encontre de l'exécution des missions de la collectivité concédante ;</p> <p>discussions sur l'équilibre financier de la concession</p>			X

aux estimations initiales du fait de refus d'agrément se du prix de vente à la demande de la commune.		X	
lans les conditions envisagées au bilan	X		