



CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

Transmise au contrôle de légalité par la Collectivité le

Notifiée par la Collectivité à l'Opérateur le

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'OPERATEUR DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	9
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6 - ASSURANCES	11
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS, IMMEUBLES, BAUX COMMERCIAUX	11
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS DES TRAVAUX PORTANT SUR LES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	12
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	13
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX PORTANT SUR LES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	13
ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS	13
ARTICLE 12 - LES CESSIONS / LES MISES EN LOCATIONS	14
ARTICLE 13 - FINANCEMENT DE L'OPERATION	15
ARTICLE 14 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	16
ARTICLE 15 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	17
ARTICLE 16 - GARANTIE DES EMPRUNTS	17
ARTICLE 17 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'OPERATEUR	18
ARTICLE 18 - EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE A SON TERME CONTRACTUEL	19
ARTICLE 19 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	19
ARTICLE 20 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	20
ARTICLE 21 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE	21
ARTICLE 22 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	24
ARTICLE 23 - MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT	24

ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES

ARTICLE 25 - PENALITES **25**

ARTICLE 26 – MISE EN ŒUVRE DU CONTROLE ANALOGUE **25**

ARTICLE 27 – CESSION **27**

ARTICLE 28 - INTERPRETATION **27**

ARTICLE 29 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT ET DE L'OPERATEUR **27**

ARTICLE 30 – CLAUSE DE CONCILIATION PREALABLE OBLIGATOIRE **27**

ARTICLE 31 - REGLEMENT DES LITIGES **28**

Entre

La commune de Bagnols-sur-Cèze, représentée par son maire, Jean-Yves CHAPELET, 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 dénommée SPL 30, Société Publique Locale à Conseil d'Administration au capital de 1 053 800€, dont le siège est au 442 rue Georges Besse, 30035 Nîmes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le numéro 810 797 761.

Représentée par son Directeur Général, Vincent DELORME en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du ...

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

D'autre part.

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

1. La Ville de Bagnols-sur-Cèze, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération de revitalisation commerciale et artisanale au titre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a décidé ce qui suit :
 - D'engager cette opération de revitalisation commerciale et artisanale (ci-après, l'« Opération de Revitalisation Commerciale et Artisanale »), conformément à la réglementation en vigueur, et notamment à l'article L.300-9 du code de l'urbanisme, en vue de redynamiser son centre-ville.
 - Par délibération en date du 24 septembre 2025], de désigner la SPL 30 en qualité de concessionnaire, au sens du code de l'urbanisme, et de lui confier, dans le cadre d'une concession de revitalisation commerciale et artisanale, l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de cette opération.

La Ville de Bagnols-sur-Cèze, inscrite au programme national « Action Cœur de Ville », conduit depuis plusieurs années une stratégie volontariste de redynamisation de son centre-ville, notamment par la mise en place de dispositifs incitatifs (aides aux loyers, subventions façades, OPAH-RU). Toutefois, ces mesures montrent aujourd'hui leurs limites, en particulier au regard du manque d'investisseurs privés prêts à porter des opérations majeures de restructuration immobilière.

Désireuse de franchir une nouvelle étape, la Ville recourt désormais à un nouvel outil contractuel : la concession de revitalisation artisanale et commerciale (« CRAC »), dont la mise en œuvre est confiée à la SPL 30 dont elle est actionnaire.

Les objectifs assignés à la CRAC sont les suivants :

- Acquérir des biens immobiliers dégradés ou inadaptés (locaux commerciaux trop étroits, ne répondant plus aux normes, valeurs locatives inadaptées).
 - Procéder au remembrement, à la requalification et à la mise aux normes de ces biens au moyen de travaux structurants.
 - Remettre sur le marché des cellules commerciales adaptées à de nouvelles activités et intervenir sur les logements situés en étages au-dessus des commerces.
2. La présente concession de revitalisation commerciale et artisanale a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL 30 en date du [à compléter],
 3. Le programme à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale est précisé à l'article 1er de la présente concession et détaillé en annexe 3.

Les missions 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 s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation de l'opération de revitalisation dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant, modifiés ou révisés.

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 SPL30 étant en situation de quasi-régie par rapport à la Collectivité, la présente concession de revitalisation artisanale et commerciale est conclue sans publicité ni mise en concurrence, conformément aux dispositions des articles L. 3211-1 à L. 3211-5 du Code de la commande publique. Les modalités du contrôle exercé par la

Collectivité sur la SPL30, de manière analogue à celui qu'elle exerce sur ses se les documents constitutifs de la SPL30 (statuts, règlement intérieur) et précisées à l'article 26 du présent contrat. Ces modalités garantissent un contrôle effectif sur les orientations stratégiques, la gouvernance et les décisions opérationnelles.

La présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est conclue au risque économique de la Collectivité concédante au sens de l'article R.300-11-1 du code de l'urbanisme.

Ce risque est assumé par le concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe 2.

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 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 sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). La présente concession définit le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels de l'opération. Cette opération de revitalisation commerciale et artisanale s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

1.2 Les caractéristiques principales de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale sont les suivantes : Il est prévu que le concessionnaire intervienne sur 27 immeubles représentant un potentiel de 27 cellules commerciales et 54 logements.

PROGRAMME PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexe 3 de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en Annexe 3 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

La collectivité concédante acceptant de modifier les présentes afin d'assurer à l'opérateur que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

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

En vue de la réalisation de ses missions, l'opérateur prendra en charge les tâches suivantes :

2.1 Procéder à toutes études opérationnelles qui permettront, notamment de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;

2.2 Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (droit de préemption urbain) de biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale ;

2.3 Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (droit de préemption commercial) de fonds de commerce et de droit au bail compris dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale ;

2.4 Gérer les biens acquis, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

2.5 Prendre à bail des locaux et des fonds de commerce dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale (pour sous-location éventuelle) ; donner à bail également ;

2.6 Etablir un diagnostic technique des locaux acquis ou pris à bail. 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) ;

- 2.7 Assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux de réhabilitation des locaux acquis ou pris à bail ; la préparation et le dépôt des toutes demandes d'autorisations administratives nécessaires ;
- 2.8 Assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement de travaux portant sur des espaces et équipements publics de proximité en fonction des besoins éventuels ;
- 2.9 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 ou pris à bail ;
- 2.10 Procéder à la revente à terme des acquisitions et des réalisations effectuées. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la recherche et la sélection des commerçants ; effectuer la commercialisation des locaux 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 ;
- 2.11 Etudier les montages et rechercher les financements nécessaires à la réussite de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale ;
- 2.12 Procéder à des remembrements fonciers (création de volumes ou d'unités foncières) ;
- 2.13 Assurer un rôle d'impulsion dans les actions pouvant être menées avec des partenaires privés et ayant pour objectif la revitalisation commerciale du secteur géographique objet de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale ;
- 2.14 Signer toute convention d'occupation ou d'affectation des locaux à une activité avec les commerçants ou bailleur ;
- 2.15 Dans le cadre de la réhabilitation ou de la restructuration commerciale d'un bâtiment, mettre en œuvre une action portant sur les logements situés dans les étages.
- 2.16 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 de l'opération,
 - Assurer les procédures administratives,
 - Informer et accompagner les commerçants et artisans dans leurs démarches relatives à l'occupation des locaux (mise à disposition des informations sur les locaux disponibles, explications sur les modalités des baux, assistance à la constitution des dossiers (entrée dans les lieux, renouvellement, révision du loyer, fin du bail, etc.). Il est expressément précisé que ces missions n'incluent pas d'actions de marketing territorial ou de promotion générale du territoire, mais se limitent à la gestion administrative, contractuelle et relationnelle des baux.
 - 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,
 - Réaliser tous les équipements concourant à l'opération de revitalisation commerciale, intégrés au programme de l'opération précisée en Annexe 3 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en Annexe 2.
- 2.17 Obtenir l'accord préalable de la Collectivité avant toutes opérations immobilières de cession ou de location.

De manière générale, le Concessionnaire s'engage à réaliser l'ensemble des études nécessaires, à assurer la gestion complète et à coordonner toutes les actions requises pour garantir le succès de l'Opération. Il veille également à informer régulièrement la Collectivité concédante de l'avancement et des conditions de réalisation de l'Opération de revitalisation commerciale, conformément aux dispositions détaillées à l'article 26 du présent contrat.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération.

Le Concessionnaire s'engage à mettre en place pendant toute la durée du présent contrat, une équipe affectée au projet dont les compétences permettent la réalisation de l'intégralité des missions qui lui sont confiées.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE CONCEDEANTE

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

3.1 Faciliter l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale ;

3.2 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 ;

3.3 Céder à l'opérateur les terrains et immeubles dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale ;

3.4 Réaliser ou faire réaliser des équipements spécifiques à l'opération de revitalisation commerciale et artisanale ;

3.5 L'opérateur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;

3.6 En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'opérateur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'opérateur dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale ;

3.7 Prononcer la clôture de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale 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 de cette notification.

Sa durée est fixée à 12 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 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 Droits patrimoniaux sur les œuvres

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.

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 œuvres 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 œuvres 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 œuvres, 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, ni d'expressions de 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 ce dernier 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 de revitalisation commerciale 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, à l'acquisition de terrains, d'immeubles bâtis, de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux conformément aux articles 2.2 et 2.3 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.

7.2 Acquisitions par voie de préemption

Recours au droit de préemption urbain

La Collectivité conserve l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1.

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 à R.213-3 du code de l'urbanisme, chaque déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue concernant un bien situé dans le périmètre de l'opération, décider d'exercer elle-même le droit de préemption urbain ou de déléguer l'exercice de ce droit à l'Opérateur.

L'ensemble des DIA concernant les rez de chaussée devront être transmis à l'Opérateur.

Recours au droit de préemption commerciale

La Collectivité concédante conserve l'exercice du droit de préemption commerciale sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1.

La Collectivité concédante délègue au cas par cas à l'opérateur l'exercice du droit de préemption commerciale sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. L'ensemble des DIA sur le périmètre devront être transmis à l'opérateur.

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 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Conformément aux dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'opérateur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption. Le concessionnaire adresse 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 2 à la présente concession de revitalisation commerciale, l'opérateur en informera la collectivité concédante afin, le cas échéant, d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

7.4 Relocalisation des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Opérateur 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 cession ou location 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 DES TRAVAUX PORTANT SUR LES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE

8.1 Les travaux portant sur les espaces et équipements publics de proximité prévus à l'article 2 - 8 ci-dessus font l'objet d'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.

8.2. 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.

8.3. Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante de projets.

8.4. 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.

8.5. 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.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale, l'opérateur doit passer les contrats dans le respect du code de la commande publique.

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 PORTANT SUR LES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE

10.1 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.

10.2 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 travaux dont il a la charge en qualité d'opérateur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

10.3 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 et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

10.4 Lorsque les travaux portant sur les espaces et équipements publics de proximité sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et toute personne destinataire des ouvrages.

10.5 L'opérateur 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.

10.6 Le Concédant autorise par ailleurs l'opérateur à intervenir sur son domaine public et privé pour la réalisation du programme des espaces et équipements publics de proximité figurant en Annexe 2.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

L'opérateur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

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.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'opérateur, les indemnités en cause de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 25 ci-après.

ARTICLE 12 - LES CESSIONS / LES MISES EN LOCATIONS

12.1 Les cessions

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 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 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 13.3 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 ouvre droit pour l'opérateur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

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.

12.1.2 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 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 informe préalablement la collectivité concédante de tout projet de cession de fonds commerciaux et artisanaux.

Chaque année, l'opérateur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.

12.1.3 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 ou par voie de préemption dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, peuvent faire l'objet de location ou de sous location.

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 ou par voie de préemption 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

L'opérateur liste les locaux vacants de commerces dans le périmètre opérationnel.

Toute cession, toute mise en location ne peut être mis en œuvre qu'après appel à candidatures.

Le contenu du cahier des charges du dossier d'appel à candidatures sera déterminé en tenant notamment compte des orientations du programme de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités, commerciales, économiques et de services de proximité.

La sélection des cessionnaires et des locataires se fera essentiellement sur la base des critères validés par la commune lors du comité technique définies à l'article 26.

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 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, ce dernier 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, une collectivité ou un groupement de collectivités qui octroie une 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 2 462 000 €, (TVA éventuellement applicable au moment du versement) compte tenu des éléments du projet au jour de la signature de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

1. L'apport par la Collectivité des immeubles dont elle est propriétaire à échéance :

Dès la signature des présentes, d'une superficie totale de 66 m², figurant au cadastre de la Collectivité sous la section BE numéro 196, évalués par les services des domaines à une valeur de 32.000 €.

Courant 2027, l'immeuble Auguste Mallet d'une superficie totale de 930 m² (à vérifier), figurant au cadastre de la Collectivité sous la section BH numéro 288, d'une valeur vénale estimée à 630 000 € (valeur à confirmer par les services des domaines)

2. Une participation en investissement d'un montant total de 1 800 000 € en numéraire. Cette participation sera versée par tranches annuelles de 200 000 € sur une période de 9 ans, selon les besoins identifiés dans les prévisions budgétaires actualisées.

L'opérateur sollicitera le paiement des tranches auprès de la Collectivité concédante, dans la limite des montants annuels précisés ci-dessus. Chaque demande de paiement devra être formulée à partir du 1er juin de chaque année, et le règlement devra intervenir dans un délai de 30 jours suivant la réception de cette demande. La première tranche sera calculée au prorata temporis et versée en conséquence.

Le montant global de cette participation, ainsi que son échéancier de versement, pourront être révisés par avenant à la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

13.4 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'opérateur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable.

13.5 L'opérateur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération de revitalisation commerciale.

13.6 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 le pool de trésorerie pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de découvert autorisé à la société par la caisse des dépôts et consignation.

ARTICLE 14 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, 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 L'opérateur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 juin, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 15.1 ci-après,
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 15.2 ci-après,

- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice visé à l'article 12 ci-avant,
- L'ensemble des marchés conclus par l'Opérateur dans le cadre de l'opération, accompagné d'un suivi actualisé sur leur niveau d'avancement et d'exécution.
- 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 13.4.
- Le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 13.2, 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, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, 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 des immeubles, le coût des travaux à la charge de l'opérateur visés en Annexe 2 des présentes, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 11, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 16 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 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 ou autres 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.

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.

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 15.2, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'opérateur pour la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition de l'opérateur le produit des emprunts qu'elle aurait contracté pour la réalisation de l'opération, l'opérateur 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'opérateur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 14 au profit de la Collectivité concédante.

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 15.1 que l'opérateur 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.

Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'opérateur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

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 :

- Pour les tâches administratives et de pilotage de l'opération, un montant forfaitaire de 20 000 euros par an. La première année, ce montant sera calculé au prorata temporis.
- Pour les tâches nécessaires pour présenter le dossier de candidature au comité d'engagement en vue de la location ou de la cession, 3 000 € par dossier.
- Pour les tâches d'acquisition, 7% des dépenses d'acquisition immobilière. L'imputation au compte de l'opération de cette rémunération se fera selon l'échéancier suivant : 60% à la signature de l'avant contrat et 40% à la signature de l'acte authentique
- Pour les tâches de maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux de réhabilitation, de reconstruction, de mise aux normes et d'aménagement des locaux acquis ou pris à bail ; la préparation et le dépôt des autorisations administratives de construire nécessaires prévues à l'article 2, 7% de l'ensemble des dépenses HT de l'opération (hors acquisitions immobilières).
- Pour les tâches de gestion locative 5% du montant des loyers perçus
 - En cas de recours à l'externalisation de tout ou partie des tâches de gestion locative, les frais afférents seront imputés aux frais réels de l'opération. Dans cette hypothèse, la rémunération de la SPL, initialement fixée à 5 % du montant des loyers, pourra faire l'objet d'un réexamen. Ce réexamen interviendra à la demande de l'une des parties, sur présentation des justificatifs des frais réellement engagés au titre de ces modalités particulières, et pourra donner lieu, le cas échéant, à une modification de la rémunération de la SPL par avenant.
 - Le comité de pilotage sera systématiquement informé de tout projet d'externalisation des tâches de gestion locative ainsi que des frais y afférents. Il émettra un avis préalable sur la proposition de réexamen de la rémunération de la SPL et sur tout projet d'avenant afférent, avant décision définitive des parties.

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 serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme 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 15.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées annuellement par l'opérateur au compte de l'opération.

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

17.5 Pour les tâches de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 20 000 euros. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

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 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 de l'un ou plusieurs des événements mentionnés à l'article 23, les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance du ou des événements concernés. 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

Si l'opérateur 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 conformément aux dispositions de l'article L.1523-4 du Code général des collectivités territoriales 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, réalisés par cette dernière sont définies à l'article 21 ci-après où les interventions non-amorties sur les biens apportés par la Collectivité concédante.

19.4 Résiliation pour faute grave - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'opérateur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer 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

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 de la survenance de l'un des événements mentionnés à l'article 23. 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, selon les modalités ci-après définies.

20.1 Les équipements et ouvrages publics de proximité qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront, dès l'expiration de la concession de revitalisation commerciale, remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

20.2 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'urbanisme 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 correspondant à la valeur nette comptable, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé.

20.3 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 de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur nette comptable, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé.

20.4 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 pris par l'opérateur pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

L'opérateur 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 refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'opérateur, 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, 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 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.

20.5 En cas de liquidation judiciaire de l'opérateur, les biens acquis ou réalisés par l'opérateur 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.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'opérateur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 21 ci-après.

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 17.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, 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 l'Etat 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 l'opération de revitalisation commerciale étant 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 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 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 pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'opérateur

La Collectivité devra indemniser parfaitement et intégralement l'opérateur en cas de cessation anticipée du contrat.

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 ;
- Sur le manque à gagner subi par l'opérateur en raison de cette cessation anticipée.
- Cette partie de l'indemnité sera égale à 3 % des sommes prévues à l'article 17.2 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. En tout état de cause, cette indemnité ne pourra être inférieure à un montant plancher de 20 000 €. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance prévu à l'article 19.4.

En cas de résiliation de plein droit visée à l'article 19.5, Cette partie de l'indemnité sera égale à 3 % des sommes prévues à l'article 17.2 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. En tout état de cause, cette indemnité ne pourra être inférieure à un montant plancher de 20 000€. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance prévu à l'article 19.4.

21.3.2 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.

21.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 19.4

L'opérateur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 21.3.1 ci-dessus. Il n'y aura lieu qu'à l'arrêté des comptes comme indiqué à l'article 21.2 ci-dessus.

21.3.4 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.

21.3.5 Sort du "boni d'opération" ou du « mali d'opération »

Si le solde d'exploitation, établi conformément aux dispositions de l'article 21.2, est positif, après déduction des provisions constituées pour couvrir les charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés ainsi que des imputations de l'opérateur, ce solde, constituant le boni de l'opération, sera réparti à hauteur de 90 % au bénéfice de la Collectivité concédante et de 10 % au bénéfice de l'Opérateur.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'opérateur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 22 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

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 tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n°2).

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 de l'opération, son planning, 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.

ARTICLE 23 - MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT

Le montant de la participation prévue à l'article 13-3 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques, financiers et plus généralement opérationnels, connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant pourra modifier le montant de cette participation 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.

Les parties ont convenu de préciser ci-après les évènements, dont la survenance implique nécessairement un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat dans l'objectif d'en assurer le maintien. A la survenance de l'un de ces évènements, les parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente d'entre elles. A cette occasion, elles analyseront ensemble les conséquences de l'évènement concerné sur les conditions notamment financières d'exécution du contrat. A défaut d'un accord intervenant lors de cette rencontre, une période de trois mois sera laissée aux parties pour définir conjointement les conditions du maintien du contrat. Après que les parties aient vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan, révision des conditions de cession et ou de location ...) cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation de la collectivité à l'opération de revitalisation commerciale, par voie d'avenant.

De manière générale, les parties conviennent que toute mesure appropriée, qu'elle soit d'ordre financier, technique, opérationnel ou contractuel, pourra être envisagée et mise en œuvre d'un commun accord, dès lors qu'elle permet de rétablir l'équilibre économique du contrat, dans le respect des principes de la commande publique et de l'objet de la concession.

Dans le cas où les parties ne pourraient conclure un avenant, l'article 19.5 s'appliquerait.

Constituent notamment des événements justifiant un réexamen :

- Toute évolution substantielle du programme de l'opération ou de ses modalités de financement, qu'elle résulte d'une demande du Concédant, d'une évolution législative, réglementaire, technique ou économique, ou de circonstances extérieures aux parties ;
- Toute modification du calendrier ou des conditions de réalisation de l'opération ayant une incidence sur le bilan prévisionnel ou les modalités de financement (cf. art. 13, 14, 15) ;

- Toute décision du Concédant imposant des conditions financières ou prévues initialement (cf. art. 8, 12.3) ;
- Toute évolution des charges ou recettes de l'opérateur résultant de circonstances imprévisibles ou de modifications du contexte réglementaire, fiscal, financier ou technique ;
- Toute modification des modalités de gestion locative, notamment en cas d'externalisation partielle ou totale (cf. art. 17) ;
- Toute évolution de la durée de la présente concession ou du programme nécessitant une adaptation de la rémunération de l'opérateur (cf. art. 17).

Le comité de pilotage institué à l'article 26 est systématiquement informé de tout événement susceptible d'ouvrir droit à réexamen et émet un avis préalable sur toute proposition d'avenant ou de modification substantielle du contrat.

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

Lorsque l'opérateur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la collectivité concédante pourra appliquer les pénalités suivantes :

NATURE DE LA DEFAILLANCE	MONTANT DE LA PENALITE
I. Transmission du CRAC	50 €/jour après le 30/06 après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 15 jour calendaire après sa notification
II. Défaut de transmission de l'état prévisionnel des dépenses et des recettes dans les délais	50€/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
III. Faute grave caractérisée par le défaut de demande d'accord avant toutes opérations de cession ou de location ou par le non-respect de l'accord délivré.	5 000 € sans mise en demeure préalable

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 lourde 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 – MISE EN ŒUVRE DU CONTROLE ANALOGUE

La Collectivité concédante exerce sur la SPL30 un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, dans les conditions prévues par les statuts de la SPL, son règlement intérieur et le présent contrat. Ce contrôle porte notamment sur les orientations stratégiques, la gouvernance, la gestion opérationnelle et financière de l'opération, ainsi que sur l'adéquation de l'action de la SPL aux objectifs fixés par la Collectivité.

Dans l'objectif de la mise en œuvre de ce contrôle analogue, les parties conviennent de :

- La création d'organes de concertation entre l'Aménageur et le Concédant afin de garantir un pouvoir d'initiative, d'orientation et de maîtrise de la Collectivité sur le projet

- La mise en œuvre d'un travail partenarial continu sur des thématiques communes aux différentes parties afin de garantir l'efficacité et l'efficience de l'opération.

A ce titre :

- Il est institué un Comité technique chargé de l'examen des dossiers relatifs à l'opération, du suivi technique, financier et administratif, et de l'émission de recommandations ;
- Il est institué un comité de pilotage chargé du suivi stratégique et décisionnel de l'opération, de la validation des phases clés, du contrôle des bilans et de l'émission d'avis ou de décisions sur les points majeurs de la concession.

26.1 Composition du Comité Technique :

Le Comité technique est composé des représentants désignés de la Collectivité (politiques publiques, finances, commande publique, affaires juridiques), de la SPL30, et de tout autre membre désigné par accord des parties.

FONCTIONNEMENT

Le Comité technique se réunit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, selon une périodicité adaptée à l'avancement de l'opération, et au moins à chaque étape clé ou sur demande expresse du concédant ou de l'opérateur.

ATTRIBUTIONS DU COMITE TECHNIQUE

Le comité technique permet les échanges avec les services de la collectivité et traduit le contrôle de la collectivité sur le déroulé technique de l'opération.

La SPL communique au Comité technique la composition nominative de l'équipe affectée à l'exécution de la Concession dès sa notification, ainsi que toute modification dans cette composition.

Le Comité technique :

- Exerce un contrôle technique, administratif et financier sur le déroulement de l'opération ;
- Emet le cas échéant des recommandations sur :
 - L'échéancier de validation des avant-projets
 - Le déroulement technique des travaux,
 - Les diagnostics financiers et les participations financières,
 - La validation des phases techniques,
 - Les modalités de sélection des cessionnaires et locataires
 - Les modifications du programme ou du calendrier,
 - Les études particulières à diligenter ;
 - Prépare les dossiers soumis au Comité de pilotage, notamment pour les opérations d'acquisition, de cession, de location, ou tout acte ayant une incidence notable sur l'équilibre de la concession ;
- Peut inviter toute personne qualifiée à titre consultatif, sans voix délibérative.

Les décisions du Comité technique sont prises à la majorité de ses membres.

26.2 Le Comité de Pilotage

Il est composé de :

- Le Maire de Bagnols sur Cèze ou son représentant, président du COPIL
- Le Directeur Général des Services ou son représentant
- La Direction générale de la SPL30 ou son représentant

ATTRIBUTIONS DU COMITE DE PILOTAGE

Le Comité de pilotage :

- Suit l'évolution de l'activité de la SPL et incarne le contrôle structurel de la Collectivité sur l'opération ;
- Impulse et suit les actions stratégiques ;
- Prend toute décision nécessaire à la bonne exécution de la concession, sur la base des bilans d'étape présentés à chaque réunion par la SPL30 ;
- Contrôle et valide les phases ;

- Analyse le Compte Rendu Financier et d'Activités établi par l'opérateur sur la base de ce compte rendu ;

L'accord exprès du Comité de pilotage est requis préalablement pour :

- Toute acquisition, cession, prise à bail ou location de biens immobiliers ou commerciaux (cf. art. 7 et 12) ;
- Toute action susceptible d'avoir une incidence notable sur l'équilibre de la concession ;
- Les projets d'externalisation de tâches de gestion locative et les réexamens de rémunération afférents (cf. art. 17) ;
- Les avenants majeurs au contrat ou toute modification substantielle du projet.

Le Comité de pilotage est également tenu informé de l'ensemble des DIA reçues, des décisions prises, et de la suite donnée à chaque exercice du droit de préemption.

Les décisions du Comité de pilotage sont prises à la majorité de ses membres présents, son président ayant voix prépondérante. Le comité peut inviter à ses séances toute personne qu'il jugera qualifiée, sans voix délibérative. La Direction de la SPL30 présentera le travail de ce comité au Conseil d'Administration une fois par an.

ARTICLE 27 – CESSION

Compte tenu de la nature juridique de la Société Publique Locale (SPL), aucune cession totale de la concession de revitalisation commerciale et artisanale n'est possible.

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. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruine l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 29 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT ET DE L'OPERATEUR

Pour l'exécution de la présente concession, la collectivité concédante désigne son Maire, 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.

L'opérateur est, pour sa part, représenté par son Directeur Général avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter.

ARTICLE 30 – CLAUSE DE CONCILIATION PREALABLE OBLIGATOIRE

En cas de différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat, les Parties s'engagent à rechercher une solution amiable avant toute saisine du juge, selon la procédure suivante :

30.1 Saisine de la commission de conciliation

La Partie la plus diligente informe l'autre Partie de sa volonté de recourir à la conciliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier précise le nom du membre qu'elle désigne pour siéger à la commission de conciliation et propose un nom pour le troisième membre.

30.2 Composition de la commission

La commission de conciliation est composée de trois membres :

- Un membre désigné par la Collectivité concédante,

- Un membre désigné par l'Opérateur,
- Un troisième membre désigné d'un commun accord par les deux premiers membres.

En cas de désaccord sur la désignation du troisième membre dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre de saisine, celui-ci est désigné à la requête de la Partie la plus diligente par le Tribunal administratif territorialement compétent.

30.3 Déroulement de la procédure

La commission peut exiger des Parties la communication de tout document ou information utile à la résolution du différend. Elle rend son avis dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de sa saisine, sauf prorogation convenue en fonction de la nature du litige.

L'avis de la commission est consultatif. Les Parties s'engagent néanmoins à faire leurs meilleurs efforts pour en tirer les conséquences et parvenir à un accord.

30.4 Frais

Les honoraires et frais de la commission sont imputés à la concession.

30.5 Défaut de conciliation

En cas d'échec de la conciliation ou d'absence d'accord dans le délai ci-dessus, chaque Partie retrouve sa liberté d'action et peut saisir le Tribunal administratif compétent, conformément à l'article 31 de la présente concession.

ARTICLE 31 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité concédante et l'opérateur au titre de l'exécution de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est de la compétence du Tribunal Administratif de Nîmes.

Fait à _____, le _____

En deux exemplaires originaux

Pour L'opérateur

Pour la Collectivité concédante

PIECES ANNEXEES

- Annexe 1 : périmètre de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale
- Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
 - Modalités d'élaboration du bilan
- Annexe 3 : Programme des travaux et planning