

**RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL
DE LA BOLIERE III – ORLEANS LA SOURCE**

**PROJET DE CONTRAT DE REVITALISATION
ARTISANALE ET COMMERCIALE**

Document provisoire

Dossier de concertation préalable – Octobre 2016

Entre :

La Mairie d'Orléans représentée par, son Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date durendue exécutoire le

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité »

D'une part

ET :

Opérateur : Nom, adresse, immatriculation (A compléter après désignation).....

ci-après dénommée « l'opérateur » ou « la Société »

D'autre part.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI :.....	5
CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI :.....	6
PARTIE I :.....	7
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE	7
ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS ET PRIORITES du contrat de revitalisation artisanale et commerciale ..	7
ARTICLE 3– LE PARTI ARCHITECTURAL DE LA RESTRUCTURATION	8
ARTICLE 4 – MISSION De l'OPERATEUR	8
ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ	10
ARTICLE 6 - DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE	10
ARTICLE 7 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 8 - ASSURANCES	10
ARTICLE 9 – Gouvernance et suivi de la réalisation de l'opération	11
PARTIE II :.....	12
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE	12
ARTICLE 10 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	12
ARTICLE 11 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS	13
ARTICLE 12 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR L'OPERATEUR	14
ARTICLE 13 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	14
ARTICLE 14 – INDEMNITES AUX TIERS	15
ARTICLE 15 – MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES ...	15
PARTIE III :.....	17
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE	17
ARTICLE 16- FINANCEMENT DE L' OPERATION	17
ARTICLE 17 – COMPTABILITE - COMPTES RENDUS ANNUELS	18
ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	18
ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS	19
ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'OPERATEUR	19
PARTIE IV :	21
MODALITES D'EXPIRATION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE	21
ARTICLE 21 – EXPIRATION DU CONTRAT A SON TERME CONTRACTUEL	21
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION du contrat – Bilan de clôture	21

ARTICLE 23- RESILIATION pour motif d'intérêt général	22
ARTICLE 24- RESILIATION sans indemnité (déchéance).....	23
ARTICLE 25 - Dispositions particulières en cas de liquidation judiciaire.....	24
ARTICLE 26– Sort des Contrats avec les tiers	25
ARTICLE 27 – Fin de la mission de l'opérateur.....	25
PARTIE V :	26
DISPOSITIONS DIVERSES.....	26
ARTICLE 28 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	26
ARTICLE 29- INTERETS MORATOIRES	27
ARTICLE 30 - PENALITES	28
ARTICLE 30 - CESSIION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE	28
ARTICLE 31 - DOMICILIATION	29
ARTICLE 32 - INTERPRETATION	29
ARTICLE 33 - DESIGNATION DU REPRESENTANT de la collectivité	29
Annexes (<i>A compléter à l'issue de la négociation</i>)	30

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

1) Présentation du projet et son contexte

Le centre commercial de la Bolière III, situé en zone prioritaire de la politique de la ville au sein du quartier de La Source à Orléans, apporte une offre de proximité essentielle pour les habitants du quartier. Ce centre commercial rencontre un affaiblissement de son attractivité préoccupant qui, sans intervention publique, risque de compromettre sa viabilité.

La Ville d'Orléans, en concertation avec les commerçants, les propriétaires et les habitants, souhaite initier un ambitieux projet de restructuration du centre commercial, visant à redynamiser l'offre commerciale et artisanale et à contribuer ainsi à sa pérennisation. Il est proposé de mener cette restructuration dans le cadre d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC), nouvel outil à destination des collectivités locales issu de la loi « artisanat, commerce et très petites entreprises » (ACTPE) du 18 juin 2014.

Depuis plusieurs années, la Ville d'Orléans a en effet mené une politique volontariste pour redynamiser le commerce de proximité du quartier : réouverture d'une surface alimentaire (U Express) en 2010, instauration du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat en 2009, acquisition de plusieurs locaux commerciaux dans le centre commercial avec récemment l'acquisition des murs du U Express.

L'opération de restructuration du centre commercial Bolière III constituerait un nouveau levier d'attractivité pour le quartier de La Source, quartier de priorité nationale du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU).

Il est envisagé, à ce titre, son inscription dans la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier de La Source à conclure à l'horizon 2017 et son inscription en tant qu'opération anticipée dans le cadre du protocole de préfiguration de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, afin de pouvoir commencer les travaux de manière anticipée à la conclusion de la signature ANRU.

Par ailleurs, la Ville d'Orléans a déposé en janvier 2016 une candidature auprès de l'Etat pour obtenir un financement au titre du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC), en vue de soutenir des actions de modernisation du centre commercial.

2) Enjeux et objectifs de l'opération de restructuration du centre commercial Bolière III

Copropriété composée d'une quinzaine de cellules commerciales, le centre commercial occupe environ 2000 m² de surfaces commerciales pour 70 emplois environ.

Les différentes études engagées ont montré la fragilité commerciale de ce centre commercial, alors même qu'il joue un rôle essentiel dans l'offre de proximité du quartier.

L'affaiblissement de sa commercialité se traduit notamment par l'augmentation de sa vacance commerciale (un tiers des cellules) et par l'appauvrissement de son offre (fermeture successive de la poissonnerie, du fleuriste, de l'agence bancaire, du prêt-à-porter, de la papeterie/presse, de la charcuterie).

Les fonctionnalités commerciales du centre ne répondent plus aux exigences actuelles et nuisent donc à la commercialité du site. Architecture vieillissante et peu qualitative, manque de visibilité, sentiment d'insécurité et galerie centrale désuète pénalisent le développement de l'offre commerciale.

Le projet de restructuration vise à moderniser le centre commercial et améliorer ses fonctionnalités. Cette restructuration permettra de redynamiser l'offre commerciale du centre en pérennisant les commerces présents et en accueillant de nouvelles activités qui lui font défaut aujourd'hui.

3) Engagements de l'opération par La Ville d'Orléans

La Ville d'Orléans a décidé :

- Par délibération en date du 10 octobre 2016 d'approuver le lancement de la procédure préalable d'élaboration d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale pour la restructuration du centre commercial de la Bolière III à Orléans La Source et les modalités préalables de la concertation dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme,
- De lancer la procédure de désignation de l'opérateur conformément aux règles exposées par le décret n°2015-815 du 3 juillet 2015 relatif à la procédure d'attribution des contrats de revitalisation artisanale et commerciale.

Le programme global prévisionnel des travaux projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération de restructuration du centre commercial est précisé à l'article 1 du présent contrat de revitalisation de l'artisanat et du commerce et détaillé en annexe 1.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'opérateur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est indiqué que cette opération sera à réaliser dans le cadre notamment d'autorisations d'urbanisme (Permis de construire) et d'autorisation commerciale (CDAC).

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 du projet dans les conditions prévues.

Le présent contrat de revitalisation artisanale et commerciale est destiné 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.

Il est ici précisé que l'opérateur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature du présent contrat.

Le présent contrat est exécuté aux risques de la collectivité, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment de l'article 19 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et dans les conditions déterminées par le présent contrat de revitalisation artisanale et commerciale, la Collectivité confie à l'opérateur qui l'accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « restructuration du centre commercial de la Bolière III à Orléans La Source », 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 (A compléter).

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe 1 des présentes. Le programme prévisionnel de l'opération porte sur la restructuration de l'ensemble commercial occupant une surface bâtie aujourd'hui de 2000 m² environ et sur la création de 500 m² de surfaces supplémentaires.

Le projet de restructuration comprend l'ensemble des travaux de réseaux, réhabilitation, construction, aménagement paysager, mise en conformité sécurité/accessibilité à réaliser en vue de moderniser le centre commercial et mieux répondre aux besoins des habitants.

Le programme des travaux à la charge de l'opérateur est détaillé en Annexe 1 du présent contrat.

Si le programme des aménagements à la charge de l'opérateur ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 1 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Les caractéristiques principales de l'opération sont les suivantes :

1- Contenu et objet de l'opération

L'opération vise à rénover le centre commercial désigné « Bolière III », Avenue de la Bolière à Orléans La Source, 45 000 sur la parcelle cadastrée EP 253 et 263.

2- Programme prévisionnel de l'opération

Le programme prévisionnel global porte sur 2000 m² de surfaces bâties et une surface non bâtie (parkings) d'une superficie d'environ 8000m². Le projet de restructuration vise à rénover l'ensemble des cellules commerciales et des parties privatives avec la création de l'ordre de 500 m² de surfaces commerciales supplémentaires par rapport à l'existant.

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS ET PRIORITES DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

L'opérateur s'engage à réaliser l'opération de restructuration du centre commercial à des fins de renforcement de l'offre de proximité. L'objectif de l'opération de rénovation du centre vise à soutenir les activités artisanales et commerciales existantes et les pérenniser. Pour parvenir à cet objectif prioritaire de redynamisation de l'offre artisanale et commerciale, l'opérateur aura à réaliser les adaptations architecturales et fonctionnelles devenues nécessaires pour cet ensemble commercial vieillissant.

L'opérateur réalisera cet objectif de redynamisation de l'offre artisanale et commerciale en agissant prioritairement sur les axes suivants :

- ♦ renforcer la visibilité du centre commercial pour la clientèle notamment depuis l'avenue de la Bolière et améliorer l'accessibilité pour les habitants du quartier notamment les accès piétons

- ♦ moderniser les cellules commerciales et mettre aux normes d'accessibilité et de sécurité l'ensemble du centre commercial
- ♦ maintenir, développer et diversifier l'offre artisanale en donnant la priorité à l'installation d'activités artisanales et commerciales faisant défaut à l'offre du centre commercial et du quartier
- ♦ proposer des fonctionnalités du centre commercial adaptées à l'exercice des activités commerciales
- ♦ agrandir la surface commerciale globale du centre commercial dans le respect des orientations fixées par le DAC (Document d'Aménagement Commercial) et le SCOT (Schéma de cohérence Territoriale) de l'Agglomération Orléans Val de Loire
- ♦ renforcer la sécurité du centre commercial
- ♦ proposer des solutions techniques pour la rénovation de nature à optimiser la gestion économique future du centre commercial et les charges afférentes pour les propriétaires

ARTICLE 3- LE PARTI ARCHITECTURAL DE LA RESTRUCTURATION

Au regard des objectifs de redynamisation de l'offre artisanale et commerciale et de renforcement de l'attractivité commerciale du centre, il a été défini les principes d'aménagement suivants :

- 1) Suppression de la galerie désuète et insécure ce qui implique notamment :
 - la transformation d'environ 500 m² de parties communes en parties privatives à affecter aux commerces
 - le positionnement des entrées des commerces au niveau de la façade Est (coté Avenue de la Bolière)
- 2) Redistribution des commerces existants et création de nouveaux commerces répondant aux objectifs de diversification de l'offre commerciale et artisanale
- 3) Création de « coiffes » sur les toitures pour rendre lisible le centre commercial depuis les voies publiques en renvoyant une image positive de « halles de centre-ville » dédiées au petit commerce de proximité
- 4) Mise en cohérence des enseignes et de la signalétique aux abords du centre commercial
- 5) Transformation de l'auvent central en voirie publique ouverte aménagée en mail piéton traversant reliant l'avenue de la Bolière, et sa station de tramway, au secteur Pisan avec un traitement urbain et paysager très qualitatif
- 6) Requalification du parking d'environ 5 000m² avec traitement urbain et paysager qualitatif

ARTICLE 4 – MISSION DE L'OPÉRATEUR

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

- 1) Acquérir la propriété, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les droits au bail et fonds de commerce compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, qui sont nécessaires pour la réalisation du projet de rénovation du centre commercial ;
- 2) Gérer les biens acquis et procéder aux démarches nécessaires à la dissolution de la copropriété ;
- 3) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération, et notamment :
 - ♦ Les études pré-opérationnelles nécessaires à toutes les actions d'aménagement, de rénovation et de construction,

- ♦ La mise au point des actions de gestion urbaine,
 - ♦ Toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- 4) Mettre en état, procéder aux éventuelles démolitions et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération ;
 - 5) De façon générale, réaliser tous les travaux, intégrés au programme de travaux à la charge de l'opérateur précisé en annexe 1 du présent contrat, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 2 et dans le respect de l'échéancier annexe 3 ;
 - 6) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ; Négocier, préparer et conclure les baux commerciaux ;
 - 7) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - ♦ assurer la coordination des différents opérateurs et entreprises intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - ♦ assurer le suivi et la coordination de la réalisation des travaux de réhabilitation en s'assurant du maintien des activités commerciales et en proposant le transfert temporaire des activités pendant la durée des travaux,
 - ♦ assurer une concertation permanente avec les commerçants en activité et les actuels propriétaires et assurer les tâches de communication et d'information sur le déroulement de travaux, d'accueil des usagers, commerçants et propriétaires et d'animation du centre commercial,
 - ♦ 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,
 - ♦ assurer le développement de l'opération en s'assurant du maintien des activités commerciales durant les travaux en prenant les dispositions propres à limiter les préjudices commerciaux,
 - ♦ s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération notamment au regard des autorisations commerciales (CDAC).
 - 8) Proposer à la Collectivité et/ou mettre en place les moyens notamment juridiques organisant l'exploitation du nouveau centre commercial afin de garantir notamment le maintien des activités, de l'offre commerciale, l'entretien, la sécurité des lieux, etc.
 - 9) Assurer l'entretien, la garde et le fonctionnement en bon état des ouvrages ;
 - 10) 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 sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

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

- a) 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 ;
- b) réaliser un apport en nature à l'opérateur les terrains, biens immobiliers, droit au bail et fonds de commerces dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération de restructuration du centre commercial ;
- c) réaliser l'aménagement paysager des actuels parkings du centre commercial après rétrocession de l'opérateur ;
- d) apporter son concours à l'opérateur en sollicitant les subventions auprès des partenaires publics (Etat, Région, Département, etc.) à affecter spécifiquement à cette opération ;
- e) procéder au versement d'une participation d'équilibre en cas de non équilibre budgétaire de l'opération selon les modalités à définir ;
- f) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'opérateur.

ARTICLE 6 - DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

Le contrat est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité 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 3 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération. A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les mêmes conditions que celles du présent contrat, étant formellement et expressément précisé que la Ville d'Orléans garde la faculté de refuser cette prorogation si le ou les retards sont dus aux seuls et uniques torts de l'opérateur .

Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus.

Le présent contrat de revitalisation artisanale et commerciale ne pourra pas être renouvelé par tacite reconduction.

ARTICLE 7 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat, deviennent la propriété de la Ville d'Orléans et/ou des acquéreurs des biens dès le transfert de propriété des ouvrages.

L'opérateur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 8 - ASSURANCES

D'une manière générale, l'opérateur doit :

- souscrire personnellement les assurances nécessaires pour couvrir intégralement les responsabilités nées de l'exécution de le contrat ;

- imposer et vérifier que tous les autres intervenants à ce contrat souscrivent les assurances nécessaires à la couverture de leur responsabilité.

Il devra, à titre personnel, notamment souscrire :

- une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant la totalité des activités qu'il choisira d'exercer personnellement dans le contrat ;
- une assurance responsabilité civile du fait des biens (notamment immeubles et terrains).

L'opérateur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

ARTICLE 9 – GOUVERNANCE ET SUIVI DE LA REALISATION DE L'OPERATION

Afin de mener l'opération en étroite partenariat entre l'opérateur et la Collectivité, il est constitué entre ceux-ci, un comité de pilotage.

1) Attributions

Le Comité de pilotage est notamment chargé d'émettre un avis sur :

- le suivi de l'opération et son calendrier,
- la définition des orientations stratégiques de l'opération : plan masse d'aménagement, avant-projets,
- le projet de cahier des charges de cession ou de concession d'usages,
- l'agrément des implantations commerciales,
- les projets de réhabilitation et de modernisation du centre commercial, d'équipements et d'aménagement paysager,
- les acquisitions des biens nécessaires à l'opération de restructuration du centre commercial notamment celles réalisées à l'amiable, par voie de préemption ou par voie d'expropriation,
- les cessions des biens une fois l'opération de restructuration du centre commercial achevée.

2) Composition et fonctionnement

Le comité de pilotage est présidé par le Maire d'Orléans ou son représentant.

Ses autres membres sont :

- pour la collectivité :
 - les élus éventuellement désignés par le Maire comme concernés par l'ordre du jour,
 - les services de la mairie concernés par l'ordre du jour.
- pour l'opérateur :
 - « L'équipe projet » de l'opérateur en charge du dossier

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par trimestre, ou davantage si nécessaire à la demande de l'une ou l'autre des parties.

L'opérateur assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité de pilotage. Il établit un compte-rendu de chaque réunion et l'adresse pour validation à la collectivité, avant sa diffusion.

Les avis du comité de pilotage sont émis, dans la mesure du possible, d'un commun accord entre la collectivité et l'opérateur. Le désaccord éventuel entre la collectivité et l'opérateur sur l'avis émis par le comité de pilotage est consigné au compte-rendu de la réunion.

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

ARTICLE 10 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès la prise d'effet du contrat de revitalisation artisanale et commerciale, l'opérateur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou par voie d'expropriation à l'acquisition des murs commerciaux, des fonds de commerce et des droits au bail commercial, étant précisé que l'opérateur a l'obligation de maîtriser les locaux, terrains, baux et fonds de commerces nécessaires au projet de restructuration du centre commercial.

10.1 Acquisitions

L'opérateur procède aux négociations foncières, immobilières et commerciales, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

En cas d'acquisition amiable de terrains ou immeubles bâti ou non bâti situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'opérateur doit en outre recueillir l'accord formel et préalable de la Collectivité.

10.2 Droit de préemption urbain, droit de priorité, droit de préemption sur les fonds de commerce et droit au bail

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 et du droit de priorité instauré à son profit par l'article L.240-1 du code de l'urbanisme, sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en annexe 1.

La collectivité délègue à l'opérateur l'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerce et droit au bail sur le périmètre de l'opération le secteur relevant du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat instauré par la Ville d'Orléans.

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

L'opérateur exerce ces compétences déléguées, de l'instruction jusqu'à la décision de préempter, d'exercer le droit de priorité ou de renonciation et en rend compte à la Collectivité.

Les terrains, immeubles bâtis, fonds de commerce et baux commerciaux acquis antérieurement par la Collectivité en vertu du droit de préemption ou du droit de priorité sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'opérateur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la ville d'Orléans.

10.3 Droit d'expropriation pour cause d'utilité publique

La collectivité délègue à l'opérateur l'exercice du droit d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'opérateur aura en charge l'élaboration d'un Dossier d'Utilité Publique (DUP).

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

S'agissant des indemnités, elles sont fixées, à défaut d'accord amiable, par un juge de l'expropriation désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance.

10.4 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

L'opérateur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions d'exercice de son droit de préemption ou droit de priorité. Ce rapport est joint au compte-rendu annuel prévu à l'article 17. L'opérateur adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

De façon générale, 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.

10.5 Relogement 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, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement 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, 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 à l'opérateur. Son coût est imputé au bilan de l'opération.

Dans le cadre de revitalisation artisanale et commerciale du centre commerciale la Bolière, l'opérateur doit mener les travaux de rénovation en maintenant au maximum les activités commerciales en place. En cas de transfert temporaire des activités commerciales, celui-ci pourrait, s'il y a lieu, faire l'objet d'indemnités de transfert prises en charge par l'opération.

ARTICLE 11 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

11.1 La restructuration du centre commercial selon un programme de travaux en annexe 1 fait l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité 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 avis au comité de pilotage et pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté dans le respect du calendrier figurant en annexe 3 (un échéancier établi en accord avec la collectivité).

11.2 Les projets d'exécution approuvés par la collectivité doivent être conformes aux avant-projets, et faire l'objet des modalités de validation prévues à l'article 9.

11.3 Les avant-projets et 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.

11.4 Dans l'hypothèse où la collectivité imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet de contrat, la collectivité et l'opérateur s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 12 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR L'OPERATEUR

12.1 Pour la réalisation de l'opération de restructuration du centre commercial, l'opérateur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2015-889 du 3 juillet 2015 et de son décret d'application n° 2016-360 du 25 mars 2016, ou de la réglementation qui s'y substituera.

12.2 Clauses d'insertion sociale et environnementale

La Mairie d'Orléans souhaite l'insertion de clauses environnementales et sociales dans tous ses contrats publics.

L'opérateur introduit dans l'exécution de ses contrats, le respect de la Haute Qualité Environnementale, de modes de gestion environnementale des chantiers, de l'achat de fournitures de qualité environnementale, etc.

L'opérateur introduit dans les marchés de travaux passés pour les besoins de l'opération, des clauses d'insertion rédigées en lien avec la Maison de l'Emploi, représentant au global à minima 5% des heures travaillées. Ces clauses permettent la promotion de l'emploi auprès d'un public : de demandeurs d'emploi de longue durée, de bénéficiaires du revenu de solidarité active, de travailleurs handicapés reconnus par la COTOREP, de jeunes ayant un faible niveau de formation ou n'ayant jamais travaillé...

Les modalités d'embauche pourront être les suivantes :

- ☐ l'embauche directe (recrutement direct de demandeurs d'emplois, recrutement de jeunes dans le cadre de contrats en alternance (apprentissage, contrats de professionnalisation),
- ☐ la mise à disposition : le recrutement se fait par la mise à disposition de salariés par le biais d'une association intermédiaire pendant la durée du marché,
- ☐ le recours à la sous-traitance : l'entreprise confie une partie à une entreprise d'insertion,

ARTICLE 13 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

13.1 L'opérateur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux prévus dans le document intitulé Programme des équipements à la charge de l'opérateur (Annexe 1) et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus par l'échéancier joint en Annexe 3. 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 du CRAC et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; 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.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la collectivité.

13.2 L'opérateur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du présent contrat de revitalisation artisanale et commerciale, 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.

13.3 La Mairie d'Orléans autorise par ailleurs l'opérateur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en annexe 1.

13.4 Si la réalisation de l'opération devait conduire l'opérateur à occuper temporairement le domaine d'une collectivité autre que la Ville d'Orléans, l'opérateur devrait obtenir les autorisations préalables nécessaires auprès de la collectivité gestionnaire du domaine. En cas de refus de la collectivité gestionnaire du domaine, les parties se rapprochent pour envisager ensemble les conséquences éventuelles de ce refus, notamment sur la réalisation du programme de l'opération.

13.5 Il est enfin fait obligation à l'opérateur de communiquer sur les soutiens financiers apportés à l'opération.

En outre, il doit *a minima* installer sur site un panneau de chantier et d'information sur les financements obtenus.

ARTICLE 14 – INDEMNITES AUX TIERS

L'opérateur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat et en rend compte à la Collectivité.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'opérateur dans l'exécution du contrat de revitalisation artisanale et commerciale est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration du contrat, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 2 ci-après.

Toutefois, dans le cas d'une faute de l'opérateur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 29 ci-après.

ARTICLE 15 – MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

15.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis par l'opérateur, font l'objet de cessions, de concessions, de locations ou de remises au profit. Chaque année, l'opérateur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice, ainsi que de toutes les opérations effectuées et visées au présent alinéa.

L'opérateur donnera la priorité pour l'acquisition des futurs lots aux commerçants exploitants en activité au lancement du contrat de revitalisation artisanale et commerciale, aux futurs exploitants s'implantant à l'issue de la rénovation du centre et aux propriétaires des locaux commerciaux ayant cédés leurs biens pour permettre à l'opérateur d'obtenir la maîtrise foncière de l'ensemble immobilier.

15.2 L'opérateur notifie à la collectivité, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des utilisateurs pressentis, ainsi que le prix et les modalités de paiement, accompagné de l'avis du comité de pilotage. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 33 ci-après.

Si la collectivité impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation de la collectivité prévue à l'article 16 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 la collectivité entraînent pour l'opérateur une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé au contrat.

S'il y a lieu, tout refus de la collectivité d'agréer un acquéreur dont le projet d'acquisition répond aux objectifs de l'opération d'aménagement tels que rappelés en préambule du présent contrat ouvre droit pour l'opérateur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

15.3 Les modalités de cession, de constitution de droits réels, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis sont définies par un cahier des charges de cession et de concession d'usages, indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, concédée ou donnée à bail.

Un modèle de cahier des charges de cession et de concession d'usages est établi par l'opérateur, soumis à l'avis du comité de pilotage et à l'approbation de la collectivité dans les 2 mois suivant le début de l'exécution du présent contrat.

Il 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, de la concession ou de la location, les conditions dans lesquelles la cession en pleine propriété ou du droit réel, la concession ou la location est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'opérateur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement du centre commercial. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, environnementales, paysagères 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 utilisateurs et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Chaque cahier des charges devra ensuite être approuvé par le représentant de la collectivité visé à l'article 33, préalablement à chaque cession, location ou concession d'usage.

15.4 A l'expiration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale quelle qu'en soit la cause :

- 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 pouvant revenir à la Collectivité ;
- la Collectivité est substituée de plein droit à l'opérateur dans l'ensemble des baux conclus par l'opérateur sur des biens destinés à revenir dans le patrimoine de la Collectivité.
- si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, l'opérateur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre du contrat, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès préalable de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

ARTICLE 16- FINANCEMENT DE L' OPERATION

16.1 Les charges supportées par l'opérateur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions et des locations des biens (immeubles bâtis ou terrains).

16.2 L'opérateur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité, l'opérateur pourra notamment bénéficier, des subventions versées par d'autres collectivités territoriales, groupement de collectivités territoriales ou de l'Etat en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application du présent contrat de revitalisation artisanale et commerciale. Une convention pourra être signée entre l'opérateur, la Collectivité et les financeurs qui octroient la subvention pour fixer les conditions dans lesquelles l'opérateur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

16.3 Les modalités financières du contrat

Le montant estimé des produits de l'opération sur la durée totale du contrat est de plus de 5 000 000 Millions d'Euros TTC.

L'opérateur réalisera les recettes de l'opération à partir notamment du produit de la vente des biens et des subventions qui auront été obtenues. Dans le cas où les recettes seraient inférieures aux dépenses, la collectivité apportera une participation sur présentation du bilan de l'opération.

Les modalités de fixation de cette participation sont les suivantes :

- **Apport en numéraire** : Modalités à déterminer dans le cadre de la procédure de négociation avec les candidats

- **Apport en nature** : La Ville d'Orléans apportera les cellules commerciales, des baux commerciaux et des fonds de commerce dont elle détient la propriété pour une valeur ...€ Modalités à déterminer dans le cadre de la procédure de négociation avec les candidats

16.4 L'opérateur contracte tous les emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

16.5 L'opérateur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération 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 t4m + 1.

ARTICLE 17 – COMPTABILITE - COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité d'exercer son droit à contrôle comptable et financier, l'opérateur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

17.1 Ainsi l'opérateur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 15 mai, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé l'article 10 ci-avant,
- 4°/ 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. Cette note explique le cas échéant les raisons de l'évolution du calendrier de réalisation de l'opération par rapport à l'échéancier joint en Annexe 6 et les actions envisagées par l'opérateur pour y remédier.
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16, 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.

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

17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'opérateur, la Collectivité 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.

ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'opérateur établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet du présent contrat de revitalisation artisanale et commerciale, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains, locations ou concessions d'usages, 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.

18.1 L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains et des biens, le coût des travaux de réhabilitation à la charge de l'opérateur, les frais résultant des différentes études, les indemnités éventuelles, les frais financiers et frais de fonctionnement, incluant la rémunération de l'opérateur.
- en recettes, les prix des cessions, concession ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités / groupements de collectivités/ Etat au projet de restructuration du centre commercial, 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 au cours de l'exercice suivant, ainsi que la ou les dates de leur versement.

18.2 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, dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité 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 16.3 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

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

ARTICLE 19 - GARANTIE D'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'opérateur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité 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.

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

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 18 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 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 l'opérateur doit rembourser.

ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'OPERATEUR

Cet article évoluera en fonction des négociations menées avec les candidats.

20.1 L'opérateur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel du contrat mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du présent contrat. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'opérateur, incluent la rémunération de l'opérateur.

20.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 du contrat, l'opérateur pourra imputer ses charges calculées comme suit:

- Acquisition foncière et immobilière : *A compléter*
- Pilotage général de l'opération : *A compléter*
- Pilotage des études opérationnelles et des travaux = *A compléter*
- Commercialisation des terrains = *A compléter*
- Forfait pour la liquidation de l'opération = *A compléter*

L'ensemble de cette rémunération sera imputée au fur et à mesure de l'opération.

Il sera tenu compte du bilan prévisionnel fixé en annexe 2 du présent contrat et négocié avec les candidats.

20.3 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 du contrat 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 17.3 ci-dessus.

20.4 Les imputations annuelles de l'opérateur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré. Elles seront imputées de façon périodique par l'opérateur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par trimestre à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

20.5 Les imputations forfaitaires seront révisables à la hausse, en fonction de l'index ingénierie. A compléter.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

ARTICLE 21 – EXPIRATION DU CONTRAT A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle du présent contrat de revitalisation artisanale et commerciale, telle que défini à l'article 4, l'opérateur demandera à la Collectivité 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 Ville d'Orléans. Ce bilan prend en compte le coût global de l'opération et l'éventuelle « participation d'équilibre » de la Ville d'Orléans en cas de déficit de l'opération.

ARTICLE 22 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT – BILAN DE CLOTURE

A l'expiration du contrat, il est procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

22.1 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.

22.2 Arrêté des comptes de l'opération – Bilan de clôture

A l'expiration du contrat pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'opérateur établira un arrêté des comptes de l'opération permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'opérateur jusqu'à l'expiration du contrat, 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 29 sur les pénalités.

22.2.1 Solde d'exploitation (A compléter avec les candidats lors des négociations)

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 du contrat, inclus les subventions, les loyers, 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 du contrat et d'autre part après l'expiration du contrat de revitalisation dans les conditions stipulées à l'article 26.

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 du contrat, 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.

22.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité (A compléter avec les candidats lors des négociations)

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration du contrat de revitalisation, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Collectivité, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

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.

22.3 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.

22.4 Sort du résultat d'exploitation de l'opération

Ces éléments feront l'objet de discussions avec les candidats dans le cadre des négociations.

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 22-2-1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'opérateur prévues à l'article 20 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera partagé entre la collectivité et l'opérateur selon la clé de répartition suivante : 80% au profit de la collectivité, 20% au profit de l'opérateur.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, la collectivité et l'opérateur se rencontrent pour en étudier les causes. Une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul peut alors être versée par la Collectivité à l'opérateur, notamment si la situation résulte de l'un des cas de réexamen prévu à l'article 28.2, à moins que la situation ne résulte d'une faute commise par l'opérateur.

ARTICLE 23- RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

23.1 La Collectivité peut à tout moment pour des motifs d'intérêt général et par une décision motivée, résilier unilatéralement le contrat, sous réserve d'indemniser l'opérateur.

La décision de résiliation sera notifiée à l'opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet à l'issue d'un délai de quatre mois à compter de la notification.

23.2 La Collectivité remboursera à l'opérateur la différence entre d'une part l'intégralité des dépenses qu'il aura régulièrement engagées pour l'opération et d'autre part les subventions et participations appelées et encaissées, les produits financiers courus, les produits accessoires facturés ou quittancés et les ventes réalisées (devenue définitive au sens du code civil) et plus généralement tous les produits perçus se rattachant à l'opération.

L'opérateur aura également droit à une indemnité compensatoire d'un montant égal au manque à gagner

estimé sur la durée restant à courir du contrat. Cette indemnité est fixée d'un commun accord à 5 % des sommes prévues à l'article 20 dont l'opérateur 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.

23.3. Il sera également fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements publics à la charge de l'opérateur et non encore remis à la Collectivité lui seront remis gratuitement selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant. Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation de la convention, feront l'objet d'une remise partielle à la Collectivité qui en poursuivra la réalisation.
- La Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers ou occupés par des tiers et non encore revendus ou donnés à bail. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété, au prix fixé par France Domaine.
- La Collectivité sera subrogée à l'opérateur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
- la Collectivité sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'opérateur vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail.
- La Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du contrat et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.
- Sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'opérateur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration du contrat, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par la Collectivité.
- La Collectivité sera seule habilitée à agir en justice et se substituera à l'opérateur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'opérateur.
- Enfin, il sera fait application des dispositions des articles 22 et 27.

ARTICLE 24- RESILIATION SANS INDEMNITE (DECHEANCE)

24.1. Le présent contrat sera de plein droit résilié, sans indemnité ni mise en demeure préalable :

- en cas de dissolution et de disparition de l'opérateur;
- en cas de cession à un tiers du présent contrat, sans l'accord de la Collectivité donné dans les conditions prévues par le présent contrat;
- en cas de fraude ou de malversation de la part de l'opérateur.

24.2. La résiliation du présent contrat pourra être prononcée, toujours sans indemnité, mais après mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés, notamment :

- en cas d'inobservations graves ou répétées des clauses du présent contrat ou de celles des documents qui lui sont annexés, telles que :
 - o l'absence, l'insuffisance ou le retard prolongé dans la production des comptes rendus annuels,
 - o le retard prolongé dans le commencement ou l'achèvement des travaux.
 - o La non prise en compte des objectifs de diversification artisanale et commerciale
- dans tous les cas ou par incapacité, négligence ou mauvaise foi, l'opérateur compromet l'intérêt général.

La mise en demeure est notifiée à l'opérateur. Elle lui impartit un délai de 3 mois pour remédier aux manquements constatés. Si la mise en demeure reste sans effets, la résiliation est notifiée par la Collectivité à l'opérateur. Elle prend effet à la date qu'elle indique.

La résiliation prononcée en vertu du présent article est sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées par la Collectivité.

24.3. Il sera également fait application des dispositions suivantes :

- Les équipements à la charge de l'opérateur et non encore remis à la Collectivité lui seront remis selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant.

Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation de la convention, feront l'objet d'une remise partielle à la Collectivité qui en poursuivra la réalisation.

- S'agissant des équipements ne faisant pas l'objet d'une participation financière de la Collectivité, la remise de ces équipements publics sera opérée pour un prix établi contradictoirement, au plus égal au prix de revient HT des équipements tel qu'il résultera du dernier compte-rendu annuel approuvé, diminué d'une pénalité de 5 %.

S'agissant des équipements faisant l'objet d'une participation financière de la Collectivité, la remise de ces équipements publics sera opérée pour un prix établi contradictoirement, au plus égal au prix de revient HT de ces équipements tel qu'il résultera du dernier compte-rendu annuel approuvé, diminué d'une pénalité de 5%. Si le dernier compte rendu annuel approuvé fait apparaître que le montant des participations régulièrement appelées et versées pour ces équipements est supérieur au prix de revient HT des équipements publics diminué de 5 %, l'opérateur sera tenu d'en reverser le solde à la Collectivité dans les dix jours suivant l'établissement du décompte définitif, sous peine d'une pénalité de 1.000 (mille) euros par jour de retard.

- La Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.
Sauf accord des parties, ce transfert de propriété sera opéré en contrepartie du versement du prix estimé par France Domaine des terrains bâtis ou non bâtis, diminué d'un abattement correspondant à 5 % de ce prix.
- La Collectivité sera subrogée à l'opérateur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
- La Collectivité sera seule habilitée à agir en justice et se substituera à l'opérateur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'opérateur.
- Il sera enfin fait application des dispositions des articles 22 et 27.

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Si l'opérateur est une société d'économie mixte, le présent contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 1523-4 du code général des collectivités territoriales.

Dans ce cas, les biens acquis ou réalisés par l'opérateur et affectés au patrimoine de l'opération feront retour à la Collectivité. Il est convenu que les biens immobiliers concernés sont ceux inclus dans le périmètre de l'opération.

En contrepartie, et en application de l'article L 1523-4 du code général des collectivités territoriales, la Collectivité versera à l'opérateur une indemnité correspondant à la partie de la valeur comptable de ces

biens. Pour chacun de ces biens, l'indemnité sera calculée sur la base de leur valeur comptable HT à la date de la clôture. Dans l'hypothèse où ces biens ont fait l'objet d'une comptabilisation en tant qu'immobilisation, il sera tenu compte de la valeur nette comptable à la date de la signature du présent contrat.

Conformément aux dispositions de l'article L 1523-4 du code général des collectivités territoriales, cette indemnité sera versée à l'opérateur déduction faite des participations financières de la Collectivité pour la partie non encore utilisée de celles-ci (participations appelées et versées qui n'ont pas été affectées comptablement au financement des travaux de réalisation d'équipements publics d'une part et au financement de l'éventuel déficit d'autre part) et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

ARTICLE 26- SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

L'opérateur fera l'obligation à toutes les personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération, à l'exclusion de ses salariés et des établissements prêteurs dont les emprunts ne sont pas garantis par la Collectivité, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité, après expiration du contrat pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration notamment si la Collectivité le demande.

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 du CRAC, 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.

ARTICLE 27 – FIN DE LA MISSION DE L'OPERATEUR

Dans tous les cas, la bonne fin de la mission de l'opérateur, valant quitus, est prononcée par la Collectivité au vu des éléments suivants :

- un dossier récapitulant la situation foncière de l'opération (parcellaire d'origine, parcellaire après réalisation...) ;
- le bilan de clôture visé à l'article 22.2 ;
- un dossier concernant :
 - ♦ le programme de construction réalisé (affectation surface de plancher, stationnement, plan de récolement ...) ;
 - ♦ le programme d'équipements publics initial et réalisé, avec l'ensemble des PV de remise d'ouvrage correspondants (hors annexes déjà remises. Toutefois, ces annexes devront être remises à la ville sur demande expresse de sa part) ;
 - ♦ un état des relations contractuelles en cours, relatives à l'opération avec les tiers ;
 - ♦ un état des litiges et contentieux en cours, afférents à l'opération.

PARTIE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

28.1 Principes généraux d'évolution du contrat

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté des relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (annexe n° 2).

Le contenu de la présente opération et ses conditions de financement sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande de la Collectivité ou sur proposition de l'opérateur.

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 28 ci-après, lorsqu'une telle évolution est décidée par la Collectivité, l'opérateur est tenu de procéder à sa mise en œuvre.

Lorsqu'une telle évolution est proposée par l'opérateur, celui-ci présente à la Collectivité les améliorations et le cas échéant les inconvénients qui résultent de la mise en œuvre de cette proposition sur l'exécution de l'opération en général et du présent contrat en particulier. L'opérateur présente également les incidences de cette proposition sur l'équilibre de la convention. La Collectivité informe sans délai l'opérateur des suites données à cette proposition.

Les modifications qui seraient nécessaires d'apporter à la convention donnent lieu à la conclusion d'un avenant à la présente convention.

Aucune modification faite par l'opérateur en dehors de la procédure prévue au présent article ne pourra donner lieu à un quelconque réexamen des conditions financières du contrat de revitalisation. Ces modifications pourront en revanche donner lieu aux sanctions coercitives prévues notamment aux articles 23 et 30.

28.2 Réexamen des conditions du contrat

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, le présent contrat et les conditions de financement de l'opération sont soumis à réexamen, notamment dans les cas suivants :

- si le programme des équipements à la charge de l'opérateur (annexe 1) est modifié en importance et en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- si le Périmètre fixé à l'annexe 1 est modifié par la Collectivité, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- 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 du présent contrat (annexe n° 2),
- en cas d'évolution significative de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention appréciée au travers du bilan financier prévisionnel actualisé,
- en cas d'évènement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le programme des équipements à la charge de l'opérateur et/ou le programme des constructions et/ou son bilan financier prévisionnel actualisé,

- en cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la convention, liées par exemple au coût de mise en état des sols notamment liée à la dépollution, au coût du désamiantage des bâtiments, ou aux frais liés à des diagnostics archéologiques,
- En cas de demande par la collectivité de baisse du prix de cessions des terrains figurant au bilan annexé au présent contrat,
- A chaque fois que cela est prévu par une clause du présent contrat.

L'opérateur ne saurait prétendre à la révision des conditions économiques du contrat, du seul fait d'un écart constaté entre les comptes du contrat et le bilan financier prévisionnel de l'opération joint en annexe 2.

Le réexamen des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

Les modifications du contrat qui en découlent pourront notamment porter sur une modification du programme des équipements à la charge de l'opérateur, un allongement de la durée de réalisation d'une partie ou de la totalité du programme des équipements à la charge de l'opérateur, un ajustement des prestations techniques, et/ou une participation de la Collectivité au bilan de l'opération.

28.3 - Procédure de réexamen

La procédure de réexamen peut être engagée, soit à l'initiative de la Collectivité, soit à celle de l'opérateur. Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, l'opérateur/ doit fournir au préalable à la Collectivité l'ensemble des comptes rendus financiers et techniques annuels ainsi que toutes pièces justifiant la survenance de l'un des cas de révision du contrat.

Cette procédure n'entraîne pas l'interruption du jeu normal du contrat.

Si dans les six mois à compter de la date de la demande de réexamen présentée par l'une des parties, un accord n'est pas intervenu, la partie la plus diligente pourra, soit saisir le Tribunal Administratif compétent, soit demander l'examen de sa réclamation à une commission de conciliation ou un conciliateur.

ARTICLE 29- INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la collectivité à l'opérateur, comme toute somme due par l'opérateur à la collectivité, 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 30 - PENALITES

29.1. 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 pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL)	100 € par jour de retard
II. Absence de transmission de la demande d'agrément de l'opérateur et du cahier des charges de cession de terrains	10% HT de la rémunération sur la vente considérée (20% du loyer annuel en cas de location)

29.2. Nonobstant les stipulations qui précèdent, en cas de faute commise par l'opérateur ou de mauvaise exécution de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat et de ses annexes, la Collectivité peut (sans préjudice de la possibilité qui lui est offerte de résilier le contrat pour faute) lui appliquer une pénalité de 500 € par jour de retard à compter de l'expiration d'une mise en demeure qui ne saurait être inférieure à 15 jours.

29.3. Les pénalités visées ci-dessus qui seront dues le cas échéant par l'opérateur à la Collectivité devront faire l'objet d'un titre de recettes.

Pour le cas de faute dans l'exécution de sa mission, l'opérateur supporte personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers.

Les sommes visées-ci-dessus ne peuvent en aucun cas être imputées au bilan financier du contrat et restent définitivement supportées par l'opérateur.

ARTICLE 30 - CESSIION DU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

Toute cession totale ou partielle du contrat, sous quelque forme que ce soit, doit faire l'objet d'un agrément écrit et préalable de la collectivité.

Par cession du contrat, on entend tout remplacement de l'opérateur par un tiers au contrat, en cours d'exécution du contrat.

Il en va ainsi de toute transmission de patrimoine ou de cession d'actifs (notamment par scission ou fusion) qui entraîne un changement de la personnalité morale de l'opérateur.

Toute cession totale ou partielle du contrat sera interdite, à moins d'un accord préalable exprès de la Collectivité qui vérifiera notamment si le cessionnaire présente bien toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer les prestations objet de la convention conformément aux obligations contractuelles. Faute par l'opérateur de se conformer à cette obligation, il encourt la résiliation de le contrat pour faute.

La Collectivité disposera, pour se prononcer, d'un délai de trois mois à compter de la réception de la demande d'agrément de cession, qui devra être formulée par l'opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception et contenir toutes les justifications nécessaires. L'opérateur ne pourra se prévaloir d'aucune acceptation tacite.

Un avenant de transfert signé conjointement par la Collectivité, le nouveau et l'ancien opérateur, viendra matérialiser les conditions de cet accord, étant toutefois rappelé que la cession de la convention doit

s'entendre de la reprise pure et simple, par le cessionnaire qui constitue son nouveau titulaire, de l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat. La cession ne saurait donc être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels du contrat tels que la durée, les conditions financières ou la nature des prestations.

ARTICLE 31 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la collectivité à l'opérateur en application du présent contrat seront versées ...

Société _____

Etablissement bancaire : ...

N° de compte : ...

Clef RIB : ...

Code banque : ...

Code guichet : ...

ARTICLE 32 - 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 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 33 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE

Pour l'exécution du présent contrat, la collectivité 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 sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des murs commerciaux et les implantations commerciales. La collectivité pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

Tout litige né entre la Collectivité et l'opérateur au titre de l'exécution du présent contrat de revitalisation artisanale et commerciale est de la compétence du Tribunal Administratif de ...

Fait à Orléans, le

, en deux exemplaires originaux

Pour L'opérateur

Pour la Collectivité

Annexes (A compléter à l'issue de la négociation)

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération et programme prévisionnel des travaux de restructuration
- Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel (à produire par le candidat dans sa proposition)
- Annexe 3 : Echancier de réalisation (phasage et planning prévisionnel à produire par le candidat dans sa proposition)

PROJET CRAC - CONCERTATION