

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 13 DECEMBRE 2023 : DELIBERATION N° 162

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée

Affaire suivie par Claudine LATOUCHE

☎ : 03.27.53.76.01

Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 5 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le treize décembre à 18h00

Le Conseil Municipal de Maubeuge s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de Maubeuge

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCILOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEP - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Samia SERHANI pouvoir à Emmanuel LOCOCCILOLO - Boufeldja BOUNOUA pouvoir à Dominique DELCROIX - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE - André PIEGAY pouvoir à Naguib REFFAS - Caroline LEROY pouvoir à Bernadette MORIAME - Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Naguib REFFAS

OBJET : Approbation du contrat de concession d'aménagement modifié en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant entre la commune de Maubeuge et la chambre de commerce et d'industrie de la région des hauts de France - Confirmation de son attribution pour une durée de 10 ans à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Région des Hauts-de-France- Autorisation de sa signature

Vu la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dit loi ELAN, notamment l'article 157 portant sur la création de l'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T), destinée à améliorer le cadre de vie par la revitalisation des centres-villes,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles :

- L.1410-1 et suivants relatifs aux règles générales applicables aux contrats de concession,
- L.1411-4, L.1411-5 et L.1411-7 relatifs à la compétence exclusive de l'assemblée délibérante pour se prononcer sur la concession et la reprise de la négociation,
- L.2121-29 relatif à la clause générale de compétence qui donne au conseil municipal le pouvoir de régler par ses délibérations les affaires de la commune,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.101-1 relatif à la qualité de gestionnaire et de garante du territoire français des collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences ;
- L.211-2 relative au droit de préemption, et notamment le transfert de plein droit à l'EPCI,
- L.300-1 relatif aux actions ou opérations d'aménagement et leurs objets, par les collectivités locales ou les établissements publics de coopération intercommunale, qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain et notamment le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- L.300-4 relatif à la possibilité offerte aux collectivités territoriales de concéder la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne publique ou privée, y ayant vocation,
- L.300-5 relatif aux dispositions que doit contenir impérativement le traité de concession d'aménagement,
- R.300-4 à R.300-9 traitant de la procédure relative aux concessions d'aménagement transférant un risque économique et du renvoi aux dispositions de la troisième partie du code de la commande publique,

Vu le Code de la Commande Publique, et notamment les articles :

- L.3121-1 relatif à la possibilité de recourir librement à la négociation,
- L.3124-1 relatif à l'organisation libre de la procédure de négociation des offres,
- L.3135-1 et L.3135-2 relatifs à la modification du contrat de concession,
- R.3135-5 relatif aux modifications pour circonstances imprévues,
- R.3135-7 relatif aux modifications non substantielles,

Vu les arrêts relatifs à la compétence de l'assemblée délibérante pour décider de la reprise des négociations :

- du Conseil d'Etat des :
 - ✓ 10 janvier 2007, Société des pompes funèbres et conseillers funéraires du Roussillon, req 284063
 - ✓ 09 aout 2006, Compagnie Générale des Eaux, req 286107
 - ✓ 21 mai 2010, Cne de Bordeaux », req. n° 334845
 - ✓ 23 mai 2008, « musée Rodin », req n°306153
- De la Cour Administrative d'Appel de :
 - ✓ Marseille du 26 mars 2007, Mme F. Daerden et Mme N. Guerin, req 04MA00354
 - ✓ Lyon du 28 décembre 2007, Sté Spie SA, req 03LY01511

Vu les délibérations du conseil municipal :

- n°119 en date du 14 septembre 2021 portant sur l'approbation du programme prévisionnel de l'opération de revitalisation du centre-ville et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement,
- n°120 en date du 14 septembre 2021 relative à la constitution d'une commission permanente pour l'ensemble des contrats de concession et appel de candidature : création, fixation du nombre de conseillers, désignation des membres la composant,
- n° 130 en date du 20 septembre 2022 autorisant la signature de la Convention d'O.R.T. valant avenant n° 2 à la convention « Action Cœur de Ville » de Maubeuge en vue de la mise en place d'une O.R.T. multisite,
- n° 10 en date du 14 mars 2023 relative à l'attribution de la concession d'aménagement en vu de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la ville de Maubeuge,
- n° 38 en date du 14 mars 2023 relative à l'autorisation de signature d'une convention tripartite relative à la délégation du droit de préemption urbain entre la Ville de Maubeuge, la CAMVS et le Concessionnaire d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la Ville de Maubeuge,
- n°96 en date du 11 Octobre 2023 relative à l'autorisation de reprise des négociations pour modification du contrat de concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la ville de Maubeuge entre la commune de Maubeuge et la Chambre de commerce et d'industrie de la région des Hauts-de-France
- n°190 en date du 13 décembre 2023 relative à l'autorisation de signature de l'avenant n° 3 à la convention Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Maubeuge au regard de la prolongation du dispositif pour la période 2023-2026

Vu les délibérations de l'assemblée générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Régions des Hauts-de-France :

- n° 2022-98 en date du 19 mai 2022 relative à la candidature et l'offre initiale de la CCI pour le contrat de concession d'aménagement en vue de la

revitalisation commerciale du centre-ville de Maubeuge ;

- n° 2022-168 en date du 24 novembre 2022 relative à l'offre intermédiaire de la CCI pour la concession d'aménagement du centre-ville de Maubeuge ;
- n° 2023-113 en date du 28 septembre 2023 relative à la prolongation de l'offre de la CCI pour le contrat de concession d'aménagement en vue de la revitalisation commerciale du centre-ville de Maubeuge ;

Vu le contrat de concession modifié d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la Ville de Maubeuge, entre la commune de Maubeuge et la chambre de commerce et d'industrie de la Région des hauts de France, ci annexé,

Vu le projet de convention tripartite relative à la délégation du droit de préemption urbain entre la Ville de Maubeuge, la CAMVS et le Concessionnaire de la concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la Ville de Maubeuge,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Finances, Travaux, Ressources humaines, Tranquillité Publique, Commerce » en date du 04 décembre 2023,

Considérant que par la délibération n° 96 du 11 octobre susvisée il a été :

- constaté que la date butoir du 30 juin 2023 figurant à l'article 3 du contrat de concession pour recevoir la subvention était erronée.
- qualifié de « circonstance imprévue », prévue à l'article R 3135-5 du Code de la Commande publique, le simple retard de versement de la subvention par l'ANCT à la CCI.
- Décidé de réformer les stipulations dudit article 3 du contrat de concession par le biais de la reprise des négociations afin de ne plus faire apparaître cette date.
- autorisé à cette fin la reprise des négociations avec la CCI.
- désigné comme « personne habilité » à reprendre les négociations et à signer le contrat de concession, monsieur le Maire ou son délégataire.

Considérant que suite à la reprise des négociations avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, cette dernière a décidé :

- d'approuver la prolongation de la validité de l'offre de la CCI Grand Hainaut à la concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper-centre commerçant de la Ville de Maubeuge au 31 décembre 2023.
- D'autoriser le Président à signer tout acte et accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Que subséquemment l'article 3 du contrat de concession a été modifié et est désormais rédigé comme suit :

« 3.1. Date d'effet et durée

Le contrat de concession d'aménagement prendra effet à compter de la date de réalisation de la dernière des conditions cumulatives suivantes :

- Réception par le concessionnaire de la notification par le concédant du caractère exécutoire du contrat de concession. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé réception.

- **Autorisation de la tutelle de la CCI de région Hauts de France**

- **Attribution d'au moins 90 % de la subvention attendue de l'ANCT**, soit l'obtention d'une subvention minimum de 449 737 € pour une demande initiale de 499 708 €; ou obtention d'une subvention minimum de 449 737 € provenant d'un autre financeur, **au plus tard le 31 décembre 2023**.

A défaut de réalisation d'une des conditions cumulatives dans les délais prévus, le présent contrat de concession sera caduc et sans effet.

La CCI s'engage à mobiliser l'ensemble des moyens dont elle dispose pour réaliser les deux dernières conditions exposées ci-avant. Elle justifiera à ce titre auprès du Concédant des diligences accomplies pour obtenir leur réalisation. En cas de non-obtention de la subvention,

La CCI communiquera au Concédant la décision de refus du ou des financeurs sollicités, si cette décision est exprimée par écrit.

La durée du contrat est fixée à 10 (dix) ans à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourrait être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire

Le contrat de concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelé par tacite reconduction.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et du concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession d'aménagement, et après constatation de cet accomplissement, le concessionnaire demandera quitus de sa mission.

L'acceptation expresse de ce quitus par le concédant mettra fin aux obligations contractuelles du concessionnaire. »

Qu'en outre l'autorisation de la tutelle de la CCI de région Hauts de France est acquise puisque le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Hauts de France a, par courrier du 04 juillet 2023 adressé au Président de ladite CCI, approuvé le projet de contrat de concession d'aménagement avec la Ville et la création de la société dédiée à cette opération.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité

- Constate que suite à la reprise des négociations autorisée par la délibération n°96 susvisée, les dispositions de l'article 3 du contrat de concession ont été modifiées en ce sens que désormais la date butoir pour recevoir la subvention est **le 31 décembre 2023**

- Confirme l'attribution du contrat de concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la ville de Maubeuge pour une durée de 10 ans à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Région des Hauts-de-France
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à procéder à toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision et notamment à finaliser et signer le contrat de concession avec la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-France.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance



A blue circular official stamp of the Ville de Maubeuge (Nord) is positioned to the left of a handwritten signature in blue ink.

Naguib REFFAS

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

ASSEMBLEE GENERALE DU 28 SEPTEMBRE 2023

SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR PHILIPPE HOURDAIN

Délibération n°2023-113 :

PROLONGATION DE L'OFFRE

DE LA CCI HAUTS-DE-FRANCE

Concession d'aménagement en vue de la redynamisation de

l'hyper centre commerçant de la Ville de Maubeuge

L'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de région Hauts-de-France réunie le 28 septembre 2023 à la Serre Numérique de Valenciennes en présentiel, et par webconférence,

CONSIDERANT :

- La Ville de Maubeuge a lancé une consultation aux fins de conclure un contrat de concession d'aménagement de son centre-ville avec pour objet principal de :
 - Développer son offre commerciale, sa qualité, sa diversité et opérer une montée en gamme,
 - Améliorer le confort de déambulation, le cadre urbain, la qualité des espaces publics,
 - Densifier le logement et les activités en centre-ville.

- Dans le cadre du contrat de concession, les missions du concessionnaire seront notamment de :
 - Assurer le maintien et la préservation des activités économiques structurantes ou à forte plus-value sociale déjà présentes dans les quartiers,
 - Accompagner l'installation d'activités nouvelles qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation des quartiers,
 - Veiller à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnant dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs (e-commerce...),
 - Acquérir la propriété, à l'amiable, par voie de préemption ou par voie d'expropriation, prendre à bail les droits mobiliers ainsi que les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ou par maîtrise indirecte, nécessaires à la réalisation du projet, au minimum de 20 cellules commerciales,
 - Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier,
 - Assurer le cas échéant, la réalisation de travaux nécessaires à la conduite de l'opération,
 - Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,
 - Céder les biens mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Ville de Maubeuge,
 - Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation.

- Conformément à la délibération de l'Assemblée Générale de la CCI Hauts-de-France du 24 novembre 2022, la CCI Grand Hainaut a remis une offre le 30 novembre 2022. Celle-ci a fait l'objet d'une réunion de négociation le 25 janvier 2023, qui a fait apparaître la nécessité d'apporter quelques corrections mineures. L'offre finale de la CCI Grand Hainaut a ainsi été remise le 8 février 2023.
- Les conditions de l'offre remise par la CCI Grand Hainaut, telles que reproduites dans la délibération du 24 novembre 2022, restent parfaitement inchangées. Pour mémoire, deux conditions suspensives étaient posées dans cette offre :
 1. Autorisation de la tutelle de la CCI de région Hauts-de-France
 2. Attribution d'au moins 90% de la subvention attendue de l'ANCT, soit l'obtention d'une subvention minimum de 449 737 € pour une demande initiale de 499 708 € ; ou obtention d'une subvention minimum de 449 737 € provenant d'un autre financeur, au plus tard le 30 juin 2023
- La première condition suspensive a été levée : un courrier en date du 4 juillet 2023 a été adressé au Président de la CCI de région Hauts-de-France, par lequel le Secrétariat général pour les affaires régionales de la région Hauts-de-France approuve le projet de contrat de concession d'aménagement avec la Ville de Maubeuge et la création de la société dédiée à cette opération.
- La seconde condition suspensive n'a pas pu être levée dans les délais fixés puisque l'ANCT n'a confirmé l'accompagnement de la CCI Hauts-de-France sur cette opération que le 7 juillet 2023.
- La convention de partenariat entre l'ANCT et la CCI Hauts-de-France pour un montant de 499 708 € est actuellement en cours d'élaboration.
- Dans ce contexte, la Ville de Maubeuge, par courrier en date du 18 juillet 2023, a sollicité de la CCI Hauts-de-France qu'elle maintienne son offre jusqu'au 31 décembre 2023 pour que, après renégociation, le délai lié à l'obtention de la subvention de l'ANCT ne soit plus un obstacle.

DECIDE :

- **D'approuver la prolongation de la validité de l'offre de la CCI Grand Hainaut à la concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper-centre commerçant de la Ville de Maubeuge au 31 décembre 2023,**
- **D'autoriser le Président à signer tous actes et accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Vote de l'Assemblée par voie électronique :

(Quorum : 60)

- Nombre de membres titulaires.....	119
- Nombre de votants	88
- Pour.....	87
- Contre.....	0
- Abstention(s).....	1

La délibération n°2023-113 est approuvée à la majorité des membres votants.

Pour extrait certifié conforme

Le Président
CCI de région Hauts de France



Philippe HOURDAIN

**CONTRAT DE CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT EN VUE DE LA
REDYNAMISATION DE L'HYPER CENTRE
COMMERÇANT DE LA VILLE DE
MAUBEUGE**

ENTRE

LA COMMUNE DE MAUBEUGE

ET

**LA CHAMBRE DE COMMERCE ET
D'INDUSTRIE DE REGION HAUTS DE
FRANCE**

Notifié par la Collectivité à la Société «...» le ...

ENTRE

La Commune de Maubeuge, représentée par Monsieur le Maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal réuni en sa séance du [] ,

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant »

D'UNE PART,

ET

La Chambre de Commerce et d'Industrie de région Hauts de France, établissement public de l'Etat, dont le siège est situé 299 boulevard de Leeds à LILLE,

Ou toute société, filiale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de région Hauts de France, qui se substituerait à elle, dans les conditions énoncées à son Offre

Ci-après dénommée « CCI HDF », ou « le Concessionnaire »,

D'AUTRE PART,

Table des matières

PRÉAMBULE	5
PARTIE I : MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DU CONTRAT DE CONCESSION	6
ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT	6
ARTICLE 2 – Substitution du concessionnaire : Création de la société dédiée.....	10
ARTICLE 3 – DATE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT DE CONCESSION - CALENDRIER.....	10
ARTICLE 4 – PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION	12
ARTICLE 5 –MONTANT DU CONTRAT	13
ARTICLE 6 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	13
ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ – EXÉCUTION DU CONTRAT - RÉEXAMEN.....	14
ARTICLE 8 – GOUVERNANCE – COMITÉ DE PILOTAGE – COMITÉS TECHNIQUES..	15
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DU CONTRAT DE CONCESSION.....	18
ARTICLE 9 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES	18
ARTICLE 10 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE OU BAUX COMMERCIAUX	19
ARTICLE 11 - RECOURS A DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS, SPÉCIALISTES, ET DES ENTREPRISES	20
ARTICLE 12 – PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES	20
ARTICLE 13– MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION des IMMEUBLES	20
ARTICLE 14 – MODALITÉS DE CESSION DES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE OU BAUX COMMERCIAUX	21
PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DU CONTRAT DE CONCESSION	22
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION.....	22
ARTICLE 16 – COMPTABILITE – COMPTE RENDU ANNUEL	23
ARTICLE 17– PREVISIONS FINANCIERES ANNUELLES	24
ARTICLE 18 – GARANTIE FINANCIÈRE	24
PARTIE IV : DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION.....	25
ARTICLE 19 – RÉSILIATION DE LA CONCESSION	25
ARTICLE 20 – CONSEQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE L'EXPIRATION NORMALE Du contrat	26
Par exception, les biens éventuellement cédés gratuitement par la Collectivité au concessionnaire et non encore revendus lui reviennent gratuitement, ces biens étant considérés comme des biens de retour.....	26
Le Concessionnaire ne peut exiger de la Collectivité qu'elle poursuive l'exécution des engagements pris par lui pour l'exécution de sa mission et fait son affaire de la résiliation des contrats conclus et marchés attribués, et non soldés au jour de l'expiration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale.....	26
ARTICLE 21 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION ANTICIPÉE DU CONTRAT DE CONCESSION	27
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	29
ARTICLE 22 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	29
ARTICLE 23 - ASSURANCES	29
ARTICLE 24- PENALITES.....	29
ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES	29
ARTICLE 26 - CESSION du contrat – changement de contrôle	30
ARTICLE 27 – NOTIFICATIONS.....	30
ARTICLE 28 – RÉGLEMENT DES LITIGES.....	31
ARTICLE 29 – ANNEXES	31

Envoyé en préfecture le 18/12/2023

Reçu en préfecture le 18/12/2023

Publié le **20 DEC. 2023**

ID : 059-215903923-20231213-D162_2023-DE

S²LOW

PRÉAMBULE

II A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSE CE QUI SUIT :

La Commune de Maubeuge a mis en place un ensemble de mesures visant à redynamiser l'activité de son centre-ville et à soutenir le commerce et souhaite aujourd'hui amplifier son intervention et a souhaité mettre en place une concession d'aménagement pour impulser une nouvelle dynamique commerciale du centre-ville.

Par délibération du conseil municipal du 14 septembre 2021, la Commune a ainsi décidé de redynamiser l'hypercentre commerçant de la Ville, par le biais d'un Contrat de Concession.

Par délibération du [REDACTED], la collectivité a décidé d'arrêter les termes du contrat de Concession et décidé de désigner ...(le Concessionnaire)..... en qualité de Concessionnaire et de lui confier, en application des dispositions de conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, la réalisation de cette opération dans le cadre du présent contrat.

Le programme global d'actions à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération est précisé à l'article 1 du présent contrat et détaillé en Annexe.

La mission et la nature des tâches à réaliser par le Concessionnaire pour la réalisation de ce programme sont précisées à l'article 4 du présent contrat.

Le présent contrat de concession est conclu en application de la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du code de l'urbanisme et notamment des articles L.103-2, L.300-2, L.300-4 et R.300-4 à R.300-9 et des articles L.3000-1 et R 3111-1 et suivants du Code de la Commande Publique relatifs aux contrats de concession. Il est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité.

Aux termes du présent contrat, le Concessionnaire assume une part substantielle du risque de l'opération, dans les conditions définies au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I : MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DU CONTRAT DE CONCESSION

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

- 1.1. Par le présent contrat, le concédant charge le concessionnaire, qui accepte, de procéder dans les conditions définies ci-après, à la revitalisation du commerce et de l'artisanat sur le secteur de son hypercentre commerçant à l'intérieur du périmètre délimité au plan annexé, et tel que précisé au programme exposé ci-après, ainsi qu'au bilan prévisionnel de l'opération.
- 1.2. Le programme général de cette opération répondant à la définition de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* »

Il comprend les objectifs suivants :

a. Objectifs et priorités en termes de diversification, de développement et de réhabilitation de l'offre commerciale

- D'assurer une cohérence du développement commercial en termes de localisation et de typologie de commerces, en fonction d'une programmation cible
- De lutter contre la vacance en remettant sur le marché des cellules adaptées aux activités ciblées
- De proposer des locaux commerciaux rénovés à un prix de location supportable pour de nouveaux porteurs de projet
- De favoriser l'émergence de nouveaux concepts
- De soutenir le développement de nouveaux commerces dans leurs premières années d'activité
- De veiller à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnant dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs (e-commerce...).

Le Contrat de concession s'intègre dans une stratégie globale de revitalisation du centre-ville de la Commune Maubeuge. Dans ce cadre, la démarche de revitalisation commerciale sera menée en parallèle de dispositifs ayant trait notamment à la remise sur le marché des logements vacants.

b. Missions du Concessionnaire – programme fonctionnel

Les missions du concessionnaire ainsi que le programme de l'opération et programme immobilier sont décrits en annexes 2,3 et 4 au présent contrat.

Ce programme à réaliser par le concessionnaire comporte les actions suivantes :

- **Proposer une stratégie pour le centre-ville de Maubeuge :**

Le principe de notre offre repose sur une logique d'intervention organisée en trois axes.

AXE 1 – Créer un véritable « centre-ville » commerçant pour Maubeuge

Dans le secteur prioritaire composé des linéaires suivants :

- Place des nations
- Avenue Albert 1er
- Secteur prioritaire de l'avenue Franklin Roosevelt

Dans ce secteur, notre projet vise à déployer une stratégie de densification qualitative en freinant le déploiement de services et en développant une offre commerciale différenciante qui aura vocation à dynamiser l'attractivité du centre-ville de Maubeuge.

Les interventions auprès des propriétaires des cellules commerciales se feront prioritairement sous forme d'acquisitions de gré à gré et de façon ponctuelle sous forme de préemption (5 acquisitions / rénovations envisagées) et de façon ponctuelle sous forme de protocole (4 protocoles envisagés) afin de conserver une dynamique commerciale privée qualitative sur ce secteur qui connaît une vacance commerciale relativement faible.

AXE 2 – Saisir les opportunités pour requalifier le parcours marchand dans la ville

Dans le secteur prioritaire composé des linéaires suivants :

- Avenue Mabuse
- Avenue de France

Dans le secteur secondaire composé des linéaires suivants :

- Secteur secondaire de l'avenue Franklin Roosevelt
- Rue Georges Paillot

Dans ces secteurs, l'objectif sera avant tout de saisir les opportunités pour donner à ces linéaires commerciaux un « coup de fouet » par une action immobilière ciblée mais visible. Le parcours marchand s'inscrira ainsi entre les différents pôles d'attractivité créés par les projets de la ville que sont les projets Clouterie, Pole Gare, Marché Couvert mais aussi avec le Zoo et la Mairie.

Les interventions auprès des propriétaires des cellules commerciales se feront prioritairement sous forme d'acquisitions de gré à gré et de façon ponctuelle sous forme de préemption (10 acquisitions / rénovations envisagées) ou de protocole quand le projet le justifie (6 protocoles envisagés). L'objectif sera de « marquer » le territoire par des opérations de requalifications qualitatives du linéaire commercial afin de stimuler une dynamique commerciale privée qualitative sur ces secteurs qui connaissent une vacance commerciale plus élevée.

AXE 3 – Restructurer le secteur « 145ème »

Dans le secteur prioritaire et secondaire composé des linéaires suivants :

- Rue du 145ème RI

Dans ce secteur une intervention lourde de restructuration est nécessaire pour requalifier l'ensemble du linéaire bâti de façon cohérente.

Dans le cadre du projet nous engagerons une ingénierie pour restructurer la rue du 145ème RI dans son ensemble à plus ou moins long terme en recherchant une économie de projet viable et en mobilisant les opérateurs privés (bailleurs, promoteurs) et publics (EPF, Action Logement, Banque des Territoires,...).

Les interventions seront intégrées dans le cadre d'un programme de restructuration mixte logement / activités / commerce dans lequel la CCI ou l'opérateur qui se substituera à elle dans le cadre de la concession prendra part en tant qu'opérateur du commerce pour 3 cellules en protocole.

- **Maîtriser ou acquérir des locaux commerciaux par négociation, par préemption ou par protocole :**

Le concessionnaire mettra en place une stratégie d'acquisition concertée avec les acteurs locaux et identifiera les locaux à acquérir et les locaux maîtrisés sous la forme de protocoles dans le respect des objectifs du contrat.

La stratégie sera notamment déterminée en fonction des objectifs prioritaires de revitalisation commerciale, des emplacements prioritaires définis en lien avec la radiographie du périmètre effectuée en amont, et de la stratégie d'intervention proposée pour le centre-ville de Maubeuge.

Les acquisitions réalisées par le concessionnaire porteront aussi bien sur des locaux vacants que vétustes. Toutefois, ces critères sont non cumulatifs ou bloquants et le concessionnaire étudiera toute opportunité d'acquisition sous réserve que celle-ci s'inscrive dans la stratégie d'intervention convenue avec le concédant.

- **Rénover, aménager et mettre aux normes les locaux**

Afin de permettre à des porteurs de projets de débiter leur activité commerciale sans frais initiaux excessifs, les locaux offerts à la location seront entièrement rénovés et mis aux normes.

La conduite et le pilotage des travaux de rénovation des locaux commerciaux seront réalisés dans le respect des normes, notamment d'accessibilité ; cette rénovation devra également participer à la requalification du paysage de la rue et à la prise en compte de l'environnement. La façade fera en particulier l'objet d'un traitement soigné selon une chartre visuelle commune à tous les commerces traités afin de créer une identité visuelle de l'opération (matériaux, tons communs,...).

- **Commercialiser le local :**

Conformément au diagnostic réalisé par ADENDA la stratégie de commercialisation reprendra les priorités affichées par secteur et par rue. Le tableau ci-dessous illustre un scénario de stratégie de positionnement d'activités en fonction des linéaires commerciaux identifiés et des priorités caractérisées par ADENDA dans l'étude réalisée sur la ville de Maubeuge :

Périmètre Prioritaire	Protocole	Acquisition	Ville	TOTAL	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
Accroche rue 145 RI	2			2	Prêt à Porter	Culture/Loisirs	Alimentation
Av Albert 1 ^{er}	1	1		2	Prêt à Porter	Concept store	Alimentation
Place des Nations	2	2		4	Prêt à Porter	Restauration	Culture/Loisirs
Av F Roosevelt (Est)	1	1	1	3	Santé / Beauté	Services / Artisanat	ESS
Av Mabuse	2	3		5	Prêt à Porter	Culture / Loisirs	Accessoires
Av France	3	3	3	9	Prêt à Porter	Concept store	ESS
Total	11	10	4	25			
Périmètre Secondaire	Protocole	Acquisition	Ville	TOTAL	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
Rue du 145 RI	1			1	Créateur/accessoires	Prêt à Porter	Concept Store
Av Roosevelt (Ouest)	1	1		2	Services	ESS	Santé / Beauté
Rue G Paillot				0			
Total	2	1		3			

L'analyse des projets sera effectuée par le concessionnaire et permettra de qualifier l'adéquation des projets au regard des objectifs de revitalisation en termes d'activité, de qualité des porteurs de projet, de qualité financière des projets et de l'implication des porteurs de projet. Les dossiers qualifiés de présentation des projets seront présentés aux membres du comité technique (Cf article 8.2) qui émettra un avis sur les dossiers présentés et proposera éventuellement un choix de priorités en cas de multiples candidatures pour un même local.

Si plusieurs candidats s'avèrent intéressants, un choix final sera alors effectué et le meilleur projet sélectionné. Les autres projets « shortlistés » se verront, si possible, proposer d'autres locaux dans la ville en lien avec les partenaires locaux (Ville, UC, agences immobilières).

Le concessionnaire mettra en œuvre une dynamique d'attractivité en lien avec les partenaires locaux (concours de création, appel à projet, communication) pour attirer des porteurs de projets en lien avec la stratégie de redynamisation commerciale du périmètre de la concession. Seront privilégiés les commerces répondant aux besoins identifiés tant en termes de nature de

l'offre que de concept (commerces de bouche, concept store, circuits courts, pop'up store, commerce participatif ou inclusif, etc.).

- **Gérer les locaux commerciaux et artisanaux dans la durée :**

Le concessionnaire assurera la gestion immobilière des locaux : négociation, rédaction et signature des baux, établissement des états des lieux, contrôle du respect des clauses principales du bail (activité, conditions d'exploitation, travaux), suivi des dossiers juridiques (expertises judiciaires, acquisition clauses résolutoires, cessions, congés, etc.), relation avec les syndics et les copropriétaires, participation si besoin aux assemblées générales, quittancement des loyers, recouvrement, régularisation des charges, gestion des sinistres, suivi des contrats d'entretien, etc.

Le principe de baux dits « à deux vitesses » sera privilégié : il est proposé au cas par cas d'étendre la durée de la franchise de loyers à toute la première période triennale du bail commercial éventuellement suivie en deuxième période triennale de la mise en place d'un loyer composé d'une part fixe et d'une part variable indexée sur les recettes du commerçant.

Par ailleurs, afin d'éviter les effets d'aubaine sur la revente du droit au bail des commerçants installés dans le cadre de la concession, avec des conditions locatives privilégiées, les baux commerciaux seront systématiquement assortis d'une clause d'agrément des successeurs non-acquéreurs du fonds de commerce.

Des baux précaires pourront également être proposés pour tester des activités.

- **Concertier et communiquer pour favoriser l'intégration des activités**

Le concessionnaire travaillera en concertation avec la Mairie de Maubeuge et échangera avec l'ensemble des acteurs locaux. Pour améliorer l'intégration des activités de proximité à venir, elle accompagnera les nouveaux locataires à travers l'inauguration de leurs locaux et la communication les concernant par des relais presse et sur les réseaux sociaux.

- **Accompagner et former les commerçants et artisans, pour les aider à pérenniser leur activité et animer la vie commerciale**

Le concessionnaire accompagnera les commerçants dans la préparation de leur projet, leur installation, leur développement, leur promotion et pour l'appropriation des outils numériques (et le cas échéant la mise à disposition d'outils numériques) nécessaires à leur activité et leur visibilité.

Programme immobilier

Le Concessionnaire devra maîtriser sur la durée du contrat au minimum 28 locaux (15 acquisitions et 13 protocoles) représentant environ 1568 m² au sein du périmètre d'intervention inscrit dans le contrat.

L'engagement de 28 locaux maîtrisé est ferme, mais les données par périmètre sont indicatives et la répartition pourra être modifiée, en concertation avec la Ville de Maubeuge, en fonction des opportunités commerciales constatées par le concessionnaire et du dynamisme de chaque zone.

Le Concessionnaire appliquera, durant la durée du contrat, des loyers moyens conformes aux grilles tarifaires figurant dans le plan stratégique de commercialisation présenté en annexe 3 du présent contrat – Programme immobilier.

Les loyers figurant dans ces grilles seront indexés sur l'indice légal en fonction des activités concernées.

Le **programme d'accompagnement** de l'opération, notamment des porteurs de projet, et la description des moyens mis en œuvre dans ce cadre sont détaillés en annexe 4 du présent contrat – Programme d'accompagnement.

ARTICLE 2 – Substitution du concessionnaire : Création de la société dédiée

Conformément au a) de l'article 36 – 4° du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession et pour faciliter le contrôle des engagements souscrits, la CCI de Région Hauts-de-France s'engage à créer dans un délai de 6 mois suivant la date de prise d'effet du présent contrat, une société ad hoc dont l'objet social sera exclusivement réservé à l'exécution du contrat pendant la durée de celui-ci.

En conséquence, La CCI de région Hauts-de-France procédera au transfert du présent contrat de concession d'aménagement à sa filiale, laquelle se substituera à la CCI dans l'ensemble des droits et obligations du concessionnaire.

La filiale créée conformément aux alinéas précédents remplira les conditions stipulées à l'article 26.2 du présent contrat.

ARTICLE 3 – DATE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT DE CONCESSION - CALENDRIER

3.1. Date d'effet et durée

Le contrat de concession d'aménagement prendra effet à compter de la date de réalisation de la dernière des conditions cumulatives suivantes :

- Réception par le concessionnaire de la notification par le concédant du caractère exécutoire du contrat de concession. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé réception.
- Autorisation de la tutelle de la CCI de région Hauts de France
- Attribution d'au moins 90 % de la subvention attendue de l'ANCT, soit l'obtention d'une subvention minimum de 449 737 € pour une demande initiale de 499 708 € ; ou obtention d'une subvention minimum de 449 737 € provenant d'un autre financeur, au plus tard le 31 décembre 2023.

A défaut de réalisation d'une des conditions cumulatives dans les délais prévus, le présent contrat de concession sera caduc et sans effet.

La CCI s'engage à mobiliser l'ensemble des moyens dont elle dispose pour réaliser les deux dernières conditions exposées ci-avant. Elle justifiera à ce titre auprès du Concédant des diligences accomplies pour obtenir leur réalisation. En cas de non-obtention de la subvention,

La CCI communiquera au Concédant la décision de refus du ou des financeurs sollicités, si cette décision est exprimée par écrit.

La durée du contrat est fixée à 10 (dix) ans à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourrait être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire

Le contrat de concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelé par tacite reconduction.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et du concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession d'aménagement, et après constatation de cet accomplissement, le concessionnaire demandera quitus de sa mission.

L'acceptation expresse de ce quitus par le concédant mettra fin aux obligations contractuelles du concessionnaire.

3.2. Calendrier

Le Concessionnaire réalisera les objectifs et programmes visés à l'article 1 dans le respect du planning prévisionnel suivant :

Acquisitions :

Périmètre prioritaire	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Accroche rue 145 RI										
Av Albert 1 ^{er}						1	-			
Place des Nations		1		1						
Av F Roosevelt (Est)		1				1				
Av Mabuse		1	1	1						
Av France et r. Dubut	3		2		1					
Sous-Total	3	3	3	2	1	2	-			
Secteur Secondaire										
Rue du 145 RI										
Av Roosevelt (Ouest)					1					
Rue G Paillot										
Sous-Total										
Total	3	3	3	2	2	2				

Protocoles :

Périmètre prioritaire	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Accroche rue 145 RI			1	1						
Av Albert 1 ^{er}			1							
Place des Nations				1	1					
Av F Roosevelt (Est)						1				
Av Mabuse		1		1						
Av France et r. Dubut		1	1		1					
Sous-Total	0	2	3	3	2	1	0	0	0	
Secteur Secondaire										
Rue du 145 RI										
Av Roosevelt (Ouest)							1			
Rue G Paillot								1		
Sous-Total							1	1		
Total	0	2	3	3	2	1	1	1	0	

Le détail du calendrier de réalisation est précisé en Annexe 5

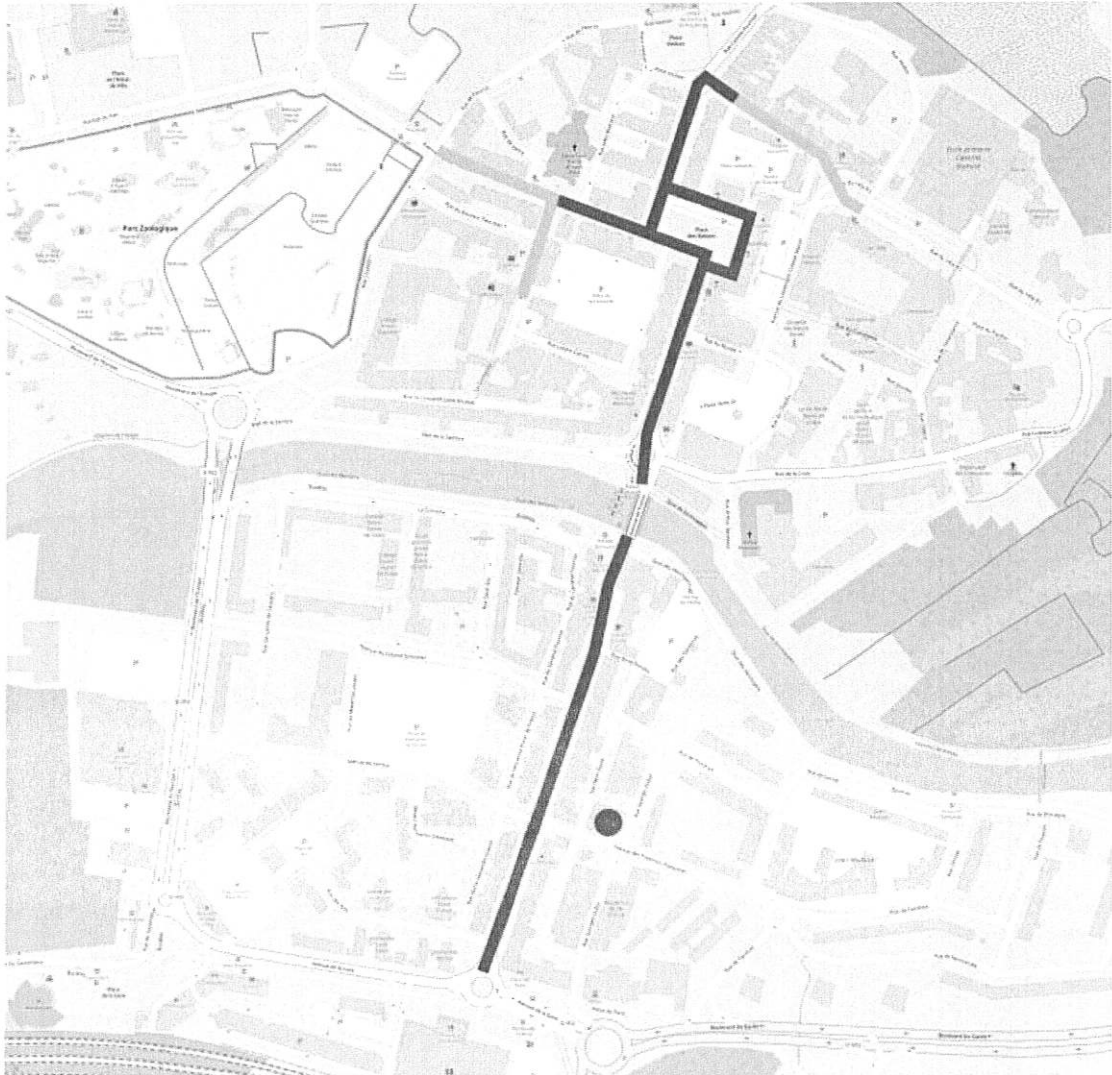
Le respect de ce calendrier prévisionnel fait l'objet d'un chapitre particulier du compte rendu annuel à la collectivité et d'un suivi dans le cadre du comité de pilotage.

Le non-respect des principales étapes de ce calendrier pour des motifs incombant au Concessionnaire et constitutifs d'un manquement à ses obligations fait l'objet de sanctions financières en application de l'article 24.

Ce non-respect peut également constituer un motif de résiliation anticipée du contrat, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de six mois.

ARTICLE 4 – PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Le périmètre de l'opération est le suivant :



Selon le détail suivant :

- a) Périmètre d'actions prioritaires :
 - Accroche de la rue du 145ème RI
 - Avenue Albert 1er
 - Place des Nations
 - Avenue Franklin Roosevelt (partie entre Rue Georges Paillot et Place des Nations).
 - Avenue Mabuse (hors espace Rive Gauche)
 - Avenue de France
 - Le bâtiment Point Nature – 5 rue des Provinces Françaises

- b) Périmètre d'actions secondaires :
 - 2ème partie de la rue Franklin Roosevelt
 - 2ème partie de la rue du 145ème RI
 - Rue Georges Paillot

Leurs descriptifs figurent en ANNEXE du présent contrat.

ARTICLE 5 – MONTANT DU CONTRAT

Le montant de la concession tel que ressortant des comptes prévisionnels figurant en annexe est de : 2,649 M €

ARTICLE 6 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation du contrat, le Concessionnaire prend en charge les missions suivantes, dans les conditions prévues par le présent Contrat :

- a) Missions relatives à la revitalisation commerciale et artisanale :
- ♦ **assurer** le maintien et la préservation des activités économiques structurantes ou à forte plus-value sociale déjà présentes dans les quartiers ;
 - ♦ **accompagner** l'installation d'activités nouvelles qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation des quartiers ;
 - ♦ **veiller** à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnant dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs (e-commerce...) ;
- b) **Acquérir** la propriété, à l'amiable, par voie de préemption ou par voie d'expropriation, prendre à bail les droits mobiliers ainsi que les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, compris dans le périmètre visé à l'article 4, nécessaires à la réalisation du projet de revitalisation ;
- c) **Gérer** les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- d) Assurer, le cas échéant, la réalisation de travaux nécessaires à la conduite de l'opération ;
- e) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- ♦ Le pilotage et le suivi du projet ;
 - ♦ L'élaboration des dossiers réglementaires nécessaires à la réalisation du projet de redynamisation commerciale et artisanale ;
 - ♦ Les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet de redynamisation commerciale et artisanale ;
- f) **Céder** les biens mobiliers et 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 ;
- g) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- ♦ assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
 - ♦ tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître l'évolution du bilan financier prévisionnel de l'opération (documents financiers prévisionnels mentionnés en annexe), et la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
 - ♦ d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, suivre les contentieux en veillant au mieux au respect des intérêts de la Collectivité, et assurer en tout temps une complète information de cette dernière sur les conditions de déroulement de l'opération ;

- h) **Assurer la conduite des actions de communication** et d'animation, liée à la mise en œuvre de l'opération.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ – EXÉCUTION DU CONTRAT - RÉEXAMEN

7.1. Engagements de la Collectivité

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

- **Mettre en œuvre les procédures administratives** nécessaires au projet de redynamisation commerciale et artisanale et relevant de sa compétence, et mettre tous les moyens nécessaires pour s'assurer de l'obtention des autorisations administratives assurant la réalisation de l'opération et relevant de sa compétence, notamment les autorisations d'occupation de son domaine public dans le respect des règles de la domanialité publique ;
- **Consentir au concessionnaire une avance remboursable** dont les conditions de versement et de remboursement sont précisées à l'article 15 du présent contrat

7.2. 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.

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 du Concessionnaire.

Lorsqu'une telle évolution est décidée par la Collectivité, le Concessionnaire est tenu de procéder à sa mise en œuvre. Toutefois, si les évolutions requises par le Concédant occasionnent au concessionnaire une charge manifestement excessive affectant l'équilibre financier de la concession d'aménagement, les Parties devront convenir des moyens et actions à mettre en place pour restaurer cet équilibre financier dans les conditions de l'article 7.3.

Lorsqu'une telle évolution est proposée par le Concessionnaire, 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. Le Concessionnaire présente également les incidences de cette proposition sur l'équilibre de la convention, sans toutefois que ces propositions puissent avoir pour effet de modifier les conditions initiales de la mise en concurrence. La Collectivité informe dans les meilleurs délais le Concessionnaire des suites données à cette proposition. Le rejet de la proposition du concessionnaire est sans incidence sur l'exécution du Contrat, laquelle doit se poursuivre dans les conditions contractuellement prévues par les Parties.

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 le Concessionnaire en dehors de la procédure prévue au présent article ne pourra donner lieu à un quelconque réexamen des conditions financières du contrat de concession.

7.3. 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, dans les cas exhaustifs suivants :

- si le programme des acquisitions et des travaux de réhabilitation des cellules commerciales à la charge du Concessionnaire (annexe xx) 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° 6),
- 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 du Concessionnaire et/ou le programme des constructions et/ou son bilan financier prévisionnel actualisé,
- A chaque fois que cela est prévu par une clause du présent Contrat.

Le Concessionnaire 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.

Les modifications du contrat qui en découlent pourront notamment porter sur une modification du programme des équipements à la charge du Concessionnaire, un allongement de la durée de réalisation d'une partie ou de la totalité du programme des équipements à la charge du Concessionnaire, et un ajustement des prestations techniques.

7.4. Procédure de réexamen

La procédure de réexamen peut être engagée, soit à l'initiative de la Collectivité, soit à celle du Concessionnaire. Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, le Concessionnaire 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 composée d'un membre désigné par le Concédant, d'un autre par le Concessionnaire et le dernier, qui présidera la Commission de conciliation, désigné d'un commun accord par les deux premiers. Si les deux premiers conciliateurs ne parviennent pas à s'entendre sur la désignation du troisième, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal administratif de Lille, à la demande de la Partie la plus diligente.

ARTICLE 8 – GOUVERNANCE – COMITÉ DE PILOTAGE – COMITÉS TECHNIQUES

8.1. Comité de Pilotage

La Collectivité et le Concessionnaire se réunissent au sein d'un comité de pilotage du Contrat. Leur organisation est assurée par le Concessionnaire.

La périodicité des instances de pilotage définies ci-dessous peut être modifiée d'un commun accord ou par décision de la Collectivité en fonction de l'avancement de l'exécution du projet.

Le Concessionnaire adresse aux membres des différentes instances de pilotage définies ci-dessous les documents nécessaires à la tenue des réunions prévues dans un délai de huit jours avant la date de ladite réunion.

Le Concessionnaire rédige le compte-rendu de ces réunions et l'adresse à l'ensemble des participants dans un délai de huit jours après la tenue de ladite réunion.

Le Comité de Pilotage se réunit une fois par an, et chaque fois que l'une des parties en fait la demande, en vue d'examiner l'avancement du projet et les conditions d'exécution du contrat.

Le Comité de pilotage examine les rapports remis et vérifie notamment l'avancement de l'opération au regard du calendrier fixé à l'article 3.

Le Comité de Pilotage est présidé par le Maire de Maubeuge, ou son représentant, et est composé *a minima*, sans que cette liste soit exhaustive de :

- L'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, à construction de logements ;
- Le conseiller municipal en charge du commerce ;
- Le représentant du Concessionnaire ;
- Le Directeur Général des Services de la commune ; ;
- Les services de la Ville concernés et le cas échéant l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage de la Ville ;
- Un représentant de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre ;
- Tout partenaire que la Ville ou le concessionnaire souhaiteront convier.

8.2. Comité Technique

Afin d'assurer une coordination permanente visant à mener à bien le présent contrat, il est proposé de créer également un Comité Technique, qui sera notamment consulté (réunion physique ou par voie dématérialisée) pour toute démarche visant à :

- Cibler un local à acquérir ;
- Etudier les candidatures à la location de porteurs de projets pour les locaux acquis par le concessionnaire ;
- Etudier les projets de cession présentés par le Concessionnaire ;
- Etudier les projets de cession de baux commerciaux et de fonds artisanaux et de commerce présentés par le Concessionnaire ;
- Toute autre étape significative.

Ce comité Technique se réunira physiquement au moins deux fois par an.

Il est proposé que ce Comité soit composé à minima de :

- Les services concernés du Concessionnaire
- La directrice du projet Action Cœur de Ville de Maubeuge
- L'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville de Maubeuge
- Le manager de centre-ville de la Ville de Maubeuge
- Des représentants de commerçants et artisans.

Des représentants de bailleurs locaux d'habitation, privés ou publics, pourront également être invités, dès lors que leur rôle pourrait être important pour l'action de revitalisation dans le secteur concerné.

8.3 Comité opérationnel

Conformément aux termes de la convention tripartite annexée au présent contrat, il est institué un Comité opérationnel chargé d'émettre un avis sur les projets de préemption du concessionnaire.

La délégation du droit de préemption sera réalisée par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) après avis conforme du Comité.

Ce comité assure également un suivi au « fil de l'eau » du contrat, permettant de faire le point sur toute actualité liée à la vie du projet de concession.

Il est composé de représentants désignés par le concessionnaire, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) et la Ville de Maubeuge.

Des représentants de bailleurs locaux d'habitation, privés ou publics, pourront également être invités, dès lors que leur rôle pourrait être important pour l'action de revitalisation dans le secteur concerné.

Il est réuni, à l'initiative du concessionnaire, mensuellement et autant que de besoin selon l'actualité des Déclaration d'Intention d'Aliéner.

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DU CONTRAT DE CONCESSION

ARTICLE 9 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

Aucune démarche de quelque nature que ce soit ne peut être engagée par le concessionnaire tant que le présent Contrat ne revêt pas un caractère exécutoire et ne lui est pas notifié.

A compter de l'accomplissement de ces formalités, le Concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains, immeubles ou parties d'immeubles bâtis, conformément à l'article 6b) du présent Contrat, dans les conditions définies par le présent article.

9.1. Acquisitions amiables

Le Concessionnaire procède aux négociations préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre du projet.

Il est à noter que la Collectivité s'est déjà portée acquéreur de cellules commerciales stratégiques qui font partie des cellules cibles de la concession d'aménagement.

Il s'agit notamment des cellules commerciales suivantes :

- 34 avenue Franklin Roosevelt, dédié à une boutique à l'essai
- 49 avenue de France, dédié à l'accueil d'une boutique éphémère
- le rez-de-chaussée du 14 rue Georges Paillot

dont les frais d'acquisition hors travaux sont estimés à environ 270 000 euros.

- 85b - 85c (immeuble occupé avec un bail courant jusque décembre 2023) et 87 avenue de France

Immeubles achetés pour la somme de 105 000 euros

- 8 rue Georges Dubut (occupé par l'enseigne Point nature, la vie claire)

Immeuble acheté 380 600 euros (prix régulé selon la convention avec l'EPF).

Le candidat indiquera s'il entend acquérir ces biens et sous quelles modalités :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie Hauts-de-France propose d'acquérir 4 de ces locaux au titre de la concession, dans les conditions décrites dans la note méthodologique de l'offre :
 - 34 avenue Roosevelt – actuel centre de test-Covid de la ville
 - 49 avenue de France – pas d'usage actuel
 - 87 avenue de France – pas d'usage actuel
 - 85 avenue de France – local loué jusque décembre 2023

Ces 4 locaux seront acquis par le concessionnaire pour un prix global de 252 000 euros HT/HD, soit un prix moyen de 900 euros/m².

En cas d'acquisition amiable d'immeubles ou parties d'immeubles situés en dehors du périmètre du projet mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit recueillir l'accord formel de la Collectivité.

9.2. Droits de préemption

En application de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme selon lequel, « *Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.* », la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS), qui détient la compétence du droit de préemption urbain, accepte de le déléguer au concessionnaire dans les conditions de la convention annexée au présent contrat.

Le Concessionnaire exerce le droit de préemption dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme, et ce, en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent Contrat.

9.3. Droit d'expropriation

La Collectivité délègue au Concessionnaire l'exercice du droit d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le Concessionnaire prend en charge l'élaboration d'un Dossier d'Utilité Publique (DUP).

Le Concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, 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 parmi les magistrats du siège du tribunal de grande instance du ressort de la Collectivité.

9.4. Relogement des occupants commerciaux

Lorsque, pour réaliser sa mission, le Concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, il assure le relogement définitif de leurs éventuels occupants commerciaux 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.

Le Concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible et que la conservation des immeubles ne présente pas d'intérêt pour la réalisation de l'opération.

La gestion des immeubles acquis incombe au Concessionnaire et son coût est imputé dans les comptes de l'opération.

ARTICLE 10 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE OU BAUX COMMERCIAUX

Le Concessionnaire peut procéder à l'amiable, à l'acquisition des fonds artisanaux, des fonds de commerce ou des baux commerciaux, conformément à l'article 6b) du présent contrat, dans les conditions définies par le présent article.

La Ville délègue au Concessionnaire l'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerce et droit au bail sur le périmètre du contrat.

Le Concessionnaire procède aux négociations préalables aux acquisitions portant sur les fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux situés dans le sur le périmètre du contrat.

En cas d'acquisition amiable de fonds artisanaux, des fonds de commerce ou des baux commerciaux situés en dehors du périmètre du projet mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel et préalable de la Collectivité.

ARTICLE 11 - RECOURS A DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS, SPÉCIALISTES, ET DES ENTREPRISES

Pour l'exécution de sa mission, le Concessionnaire peut faire appel à des hommes de l'art et à toute entreprise, dont le concours, pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

Le Concessionnaire peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

L'intervention de ces entreprises et prestataires ne peut être assimilée ni à une cession totale ou partielle du présent contrat, ni à une délégation de maîtrise d'ouvrage, ni à une quelconque sous-traitance, le Concessionnaire restant seul maître d'ouvrage et seul garant à ce titre du respect des dispositions prévues par le présent contrat envers la Collectivité.

ARTICLE 12 – PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES

Le concessionnaire peut confier à des tiers une part des travaux ou services objet du présent contrat, dans le respect des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le concessionnaire vérifie que ces tiers ne fassent l'objet d'aucune des interdictions de soumissionner prévues aux articles L.2341-1 à L.2341-7 du Code de la Commande Publique.

Il demeure personnellement responsable de l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de concession.

ARTICLE 13– MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION des IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations.

Le Concessionnaire doit obtenir préalablement à chaque cession l'accord de la Collectivité.

Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement.

L'accord de la Collectivité est formulé dans le cadre du Comité Technique à l'ordre du jour duquel le projet de cession est présenté par le Concessionnaire. Le relevé de décisions établi à l'issue de chaque Comité Technique vaut accord formel de la Collectivité, sans qu'aucune autre formalité ne soit nécessaire.

Le Concessionnaire doit obtenir préalablement à chaque location un accord de la Collectivité.

L'accord de la Collectivité est formulé dans le cadre du Comité Technique à l'ordre du jour duquel le projet de bail est présenté par le Concessionnaire. Le relevé de décisions établi à l'issue de chaque Comité Technique vaut accord formel de la Collectivité, sans qu'aucune autre formalité ne soit nécessaire.

Dans ce cadre, le Concessionnaire doit veiller à ne pas conférer de droit aux attributaires pressentis avant l'accord de la Collectivité.

Chaque année, avant le 31 janvier de l'exercice suivant, le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

À l'expiration du présent contrat, biens situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pas pu être revendus, constituent des biens de reprise revenant au concédant à leur valeur vénale.

De même, si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, le concessionnaire a acquis des biens situés à l'extérieur du périmètre concessif, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant à leur valeur vénale, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 14 – MODALITÉS DE CESSION DES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE OU BAUX COMMERCIAUX

Le Concessionnaire ne peut exploiter lui-même les fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux acquis à l'amiable.

Le Concessionnaire peut rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité ou promouvoir le développement de l'activité commerciale ou artisanale dans le périmètre concerné.

Dans cette hypothèse, le Concessionnaire recueille l'agrément de la Collectivité sur la cession et ses modalités. L'agrément de la Collectivité est formulé dans le cadre du Comité Technique à l'ordre du jour duquel le projet de cession est présenté par le Concessionnaire. Le relevé de décisions établi à l'issue de chaque Comité Technique vaut accord formel de la Collectivité, sans qu'aucune autre formalité ne soit nécessaire.

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DU CONTRAT DE CONCESSION

ARTICLE 15 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

15.1. Le Concessionnaire, en sa qualité de maître d'ouvrage, assure le financement de l'opération.

15.2. Le financement de l'opération est assuré par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et de locations de biens et par les participations éventuellement nécessaires au financement de l'opération, décidées par le concédant conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Le concessionnaire contracte les emprunts et avances nécessaires dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant.

Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de celle-ci.

Il impute à l'opération les intérêts débiteurs ou créditeurs issus de cette gestion.

Le concessionnaire doit fournir au concédant un état semestriel retraçant les mouvements de trésorerie propres à l'opération objet de la convention.

Le concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

15.3. Le Concessionnaire peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout partenaire de son choix. Le détail de ces aides doit être précisé lors du bilan annuel présenté en comité de pilotage. Le Concessionnaire assure l'élaboration des dossiers de demande de subvention en liaison avec le concédant et mènera toutes les démarches nécessaires en vue de leur recouvrement par ce dernier.

15.4. Participation éventuelle de la Collectivité

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation éventuellement versée par le concédant fera, le cas échéant, l'objet d'un avenant aux présentes, approuvé par délibération du conseil municipal et prise au vu d'un rapport spécial établi par le concessionnaire en fonction du bilan révisé.

Les pièces nécessaires au contrôle par la collectivité telles que prévues par l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme sont reprises à l'article 16 du présent contrat.

15.5 Avance remboursable du Concédant

La Collectivité consent à verser au Concessionnaire une avance remboursable d'un montant prévisionnel de 733 421 euros net de taxes correspondant à 40 % de la somme des coûts d'acquisition et de travaux réalisés

Le montant des avances sera fixé et versé par opération immobilière, au fur et à mesure de la réalisation du contrat, et selon un échéancier prévisionnel validé par les deux Parties.

La demande de versement de l'avance sera réalisée par le Concessionnaire lors de la signature de la promesse d'achat du bien. La Collectivité s'efforcera de verser l'avance avant la signature du contrat définitif d'acquisition.

Le versement des avances est conditionné par le respect par le Concessionnaire du calendrier arrêté au paragraphe 3.2 du présent contrat.

Toute avance octroyée est notifiée par écrit au Concessionnaire. Le versement de l'avance est réalisé dans un délai de 30 jours à compter de sa notification.

Les avances consenties par la Ville sont remboursées selon l'échéancier indiqué dans l'offre du concessionnaire et réactualisé chaque année en comité de pilotage dans le cadre du compte-rendu annuel prévu à l'article 16.

Cet échéancier engage de façon ferme et définitive le Concessionnaire. Ces remboursements seront effectués par le Concessionnaire suivant les modalités et le calendrier prévus, sans que la Ville n'ait à appeler au préalable les sommes concernées. En outre, La Collectivité pourra le cas échéant garantir le prêt contracté par le Concessionnaire.

ARTICLE 16 – COMPTABILITE – COMPTE RENDU ANNUEL

Pour permettre au concédant d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales, le concessionnaire doit tenir une comptabilité distincte pour cette opération de manière à faire apparaître les comptes propres à l'opération objet du présent traité.

En aucun cas, il ne pourra utiliser les éventuels excédents de trésorerie pour financer des dépenses n'ayant aucun lien avec l'exécution du présent contrat de concession.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du présent contrat de concession, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et recettes et d'autre part, des estimations, des recettes et dépenses restant à réaliser, estimés en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour le concédant.

Le concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

16.1. Le Concessionnaire adresse à la Collectivité, avant le 1^{er} juin de chaque année, un compte rendu comportant notamment les données comptables suivantes :

a) Le compte annuel de résultat du contrat de concession (certifié par le Commissaire aux Comptes) rappelant les données présentées l'année précédente au titre du contrat en cours. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes, notamment les charges de structure ;

b) Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, les méthodes étant identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée ;

c) Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du contrat ;

d) En sus de ces données financières, le Concessionnaire fournit dans son rapport annuel un compte-rendu d'activité précisant a minima les informations suivantes :

- un tableau des acquisitions de l'année comprenant, les informations principales sur le bien (adresse, surface, prix d'acquisition, le montant éventuel des travaux réalisés) ;
- un état locatif ;
- une évaluation de la valeur des biens gérés ;
- Un état justifiant des démarches entreprises dans ses recherches d'aide financière directe ou indirecte auprès de partenaires extérieurs à la convention.

Enfin, le Concessionnaire transmettra annuellement en même temps que son compte-rendu et sous format informatique un fichier comprenant l'ensemble des informations visées à l'article R 3131-1 du Code de la Commande Publique.

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

ARTICLE 17 – PREVISIONS FINANCIERES ANNUELLES

Le Concessionnaire établit un compte de résultat prévisionnel de l'opération pour l'année à venir, incluant tous les produits et charges de l'opération, objet du présent. Il fournit le programme détaillé des acquisitions, des cessions et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie de l'année à venir.

Ces documents financiers doivent être établis suivant les mêmes méthodes et périmètres que ceux figurant en annexes.

17.1. Le plan de trésorerie fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements).

17.2. Le compte de résultat prévisionnel et le plan de trésorerie de l'opération doivent être établis avant le 15 septembre de chaque année pour l'exercice suivant.

Ces prévisions pourront être affinées et transmises au concédant jusqu'au 1^{er} novembre de chaque année.

ARTICLE 18 – GARANTIE FINANCIÈRE

Une garantie à première demande, délivrée par un organisme agréé par le comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement mentionné à l'article L. 612-1 du Code monétaire et financier est fournie par le Concessionnaire à titre de garantie des obligations souscrits par lui

Cette garantie devra être produite par le Concessionnaire dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente Concession.

Cette garantie à première demande est arrêtée à la somme de 80 000,00 euros.

Cette garantie sera affectée exclusivement au paiement des obligations pécuniaires à la charge du Concessionnaire.

La garantie à première demande pourra être dénoncée chaque année par la banque après un préavis minimum de 3 mois. Le cas échéant, le Concessionnaire devra présenter une nouvelle garantie présentant les mêmes caractéristiques que ci-dessus, et ce, au plus tard dans le délai de préavis de dénonciation par la banque.

Elle sera appelée pour le paiement des pénalités qui n'auraient pas été réglées par le Concessionnaire dans les quinze jours à compter de leur prononcé par l'Autorité Concédante.

Chaque fois qu'elle sera appelée par l'Autorité Concédante, la garantie à première demande devra être reconstituée sur la base du montant défini ci-dessus, dans un délai d'un (1) mois.

La non-révision ou la non-reconstitution de cette garantie, après une mise en demeure restée sans effet pendant un (1) mois, peut ouvrir droit pour l'Autorité Concédante à prononcer la déchéance du Concessionnaire.

Sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus, la garantie à première demande sera levée en fin de Concession.

PARTIE IV : DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

À l'expiration du contrat de concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire dans les six mois qui suivent et approuvé par la Collectivité.

Ce bilan prend en compte le montant définitif de l'éventuelle participation financière de la Collectivité aux dépenses d'aménagement réalisées, nécessaires pour équilibrer les comptes.

Le montant définitif de cette participation financière est celui figurant à l'article 14 (financement de l'opération).

ARTICLE 19 – RÉSILIATION DE LA CONCESSION

Le contrat de concession peut être résilié dans les cas suivants :

19.1. Motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Collectivité pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier unilatéralement le présent contrat pour motif d'intérêt général.

19.2. Faute du concessionnaire (déchéance)

En cas de manquements graves et/ou répétés du Concessionnaire dans l'exécution du présent contrat, et notamment lorsque le Concessionnaire n'aura pas acquis 30 % des locaux cinq ans après la prise d'effet du présent Contrat, la Collectivité peut prononcer de plein droit la déchéance du Concessionnaire pour faute et aux frais et risques de ce dernier.

Lorsque la Collectivité considère que les conditions de la déchéance sont réunies et dans l'hypothèse où le Concessionnaire ne justifie pas de motifs sérieux de non atteinte du seuil fixé ci-avant, elle envoie au Concessionnaire une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de remédier au(x) manquement(s) constaté(s) dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la réception de la mise en demeure du Concessionnaire. La déchéance peut être prononcée et notifiée si le Concessionnaire ne s'est pas conformé à ses obligations dans le délai qui lui était imparti dans la mise en demeure.

19.3 Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Collectivité pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement.

Le Concédant n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

19.4. Résiliation pour force majeure

En cas de force majeure rendant totalement impossible l'exécution du contrat, le contrat est résilié sans indemnité pour le Concessionnaire autre que l'indemnisation des pertes subies directement imputables à l'évènement constitutif de force majeure.

19.5. Procédures Collectives

Au cas où le concessionnaire ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation du traité de concession d'aménagement.

En cas de décision de continuation, les dispositions du Contrat et en particulier les délais d'exécution devront être respectés.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire 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 cocontractante des biens apportés par cette dernière inclus dans le domaine de la convention.

ARTICLE 20 – CONSEQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE L'EXPIRATION NORMALE Du contrat

20.1 Conséquences juridiques de l'expiration du contrat à son terme contractuel

En cas d'expiration du contrat à son terme contractuel, les dispositions suivantes sont applicables.

20.1.1. Sort des biens non vendus

À l'échéance du contrat, le Concessionnaire doit avoir revendu l'ensemble des biens destinés à être cédés à des tiers ou les avoir apportés à une filiale foncière du Concessionnaire pour poursuivre une gestion raisonnée de ces commerces et éviter un éventuel retour à la spéculation foncière. Il va de soi que la revente des murs au locataire en place est l'objectif prioritaire. Toutefois, la Collectivité peut se prévaloir d'un droit de priorité pour le rachat des murs commerciaux qui n'auraient pas été cédés par le concessionnaire, en cas de renonciation du locataire occupant à exercer son droit de priorité, et dans le respect des règles de droit commun en vigueur en matière de droit de préemption et d'expropriation.

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, le prix sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

Par exception, les biens éventuellement cédés gratuitement par la Collectivité au concessionnaire et non encore revendus lui reviennent gratuitement, ces biens étant considérés comme des biens de retour.

20.1.2. Autres conséquences

Le Concessionnaire ne peut exiger de la Collectivité qu'elle poursuive l'exécution des engagements pris par lui pour l'exécution de sa mission et fait son affaire de la résiliation des contrats conclus et marchés attribués, et non soldés au jour de l'expiration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

20.2. Conséquences financières de l'expiration du contrat à son terme contractuel

À l'expiration du contrat à son terme contractuel, le Concessionnaire établit un arrêté des comptes de l'opération établi dans les conditions de l'article 21.2.1.

ARTICLE 21 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION ANTICIPÉE DU CONTRAT DE CONCESSION

21.1. Conséquences juridiques pour l'avenir de l'expiration anticipée du contrat concession

21.1.1 Conséquences juridiques pour l'avenir de l'expiration anticipée du contrat concession, hors cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire

Sauf en cas de liquidation judiciaire, l'expiration anticipée du contrat de concession d'aménagement entraîne les conséquences suivantes :

21.1.1.1. Sort des biens invendus

Sauf en cas de résiliation pour faute ou déchéance du Concessionnaire, la Collectivité devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

Les Parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé. À défaut d'accord entre les parties, le prix sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

En cas de résiliation pour faute ou déchéance du Concessionnaire, la Collectivité peut devenir propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Elle fait connaître sa décision avant l'expiration du présent contrat. Dans cette hypothèse il est fait application des stipulations mentionnées ci-dessus.

21.1.2. Autres conséquences

Sauf en cas de résiliation pour faute ou déchéance du Concessionnaire, la Collectivité est tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission, à l'exception des contrats de financement sauf le cas où la Collectivité fait valoir son droit à substitution.

A cet effet, le Concessionnaire fait obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité après expiration anticipée du contrat de Concession, sauf si celle-ci renonce à l'exercice de ce droit.

21.1.2. Conséquences juridiques pour l'avenir de l'expiration anticipée du contrat en cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire

En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante.

En contrepartie de la remise de ces biens par le Concessionnaire à la Collectivité celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 21.2.2 ii) ci-après.

21.2.1 Conséquences financières de l'expiration du contrat

A l'expiration du présent contrat de concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation issu des

charges et produits propres à l'opération et un solde des financements issus des créances et dettes de l'opération.

21.2.2 Indemnités pour cessation anticipée du contrat

i. En cas de résiliation du contrat pour motif d'intérêt général

La Collectivité doit au Concessionnaire une indemnité couvrant le préjudice subi du fait de la résiliation. Le Concessionnaire peut ainsi prétendre à une indemnisation calculée comme suit :

- indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que le concessionnaire a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la collectivité,
- manque à gagner correspondant à 75 % du résultat net pour les années restant à courir du contrat ; calculée sur la base des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé,
- frais financiers liés au débouclage des contrats de financement et sauf le cas où la Collectivité fait valoir son droit à substitution.

Toutes les sommes dues à la Collectivité au titre de l'exécution du contrat à la date de la résiliation sont déduites du montant des indemnités à verser.

ii. En cas de résiliation du contrat pour rachat de la concession

La Collectivité doit au Concessionnaire une indemnité couvrant le préjudice subi du fait de la résiliation. Le Concessionnaire peut ainsi prétendre à une indemnisation calculée comme suit :

- indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que le concessionnaire a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la collectivité,
- manque à gagner correspondant au résultat net pour les années restant à courir du contrat ; calculée sur la base des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé,
- frais financiers liés au débouclage des contrats de financement et sauf le cas où la Collectivité fait valoir son droit à substitution.

Toutes les sommes dues à la Collectivité au titre de l'exécution du contrat à la date de la résiliation sont déduites du montant des indemnités à verser.

iii. En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire

L'indemnité due par la Collectivité au Concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire correspond à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dues à la Collectivité au titre de l'exécution du contrat.

iiii. En cas de résiliation pour faute

Le Concessionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité à l'exception de l'indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que le concessionnaire a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la collectivité.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 22 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Sans préjudice des dispositions applicables en matière de droit moral, toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété de la Collectivité à titre gratuit qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux, le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de la Collectivité ou à toute personne désignée par elle, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'elle aura réalisé au cours de sa mission.

ARTICLE 23 - ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités. Il communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première demande de la Collectivité.

ARTICLE 24- PENALITES

24.1. Lorsque le Concessionnaire ne réalise pas les objectifs du programme immobilier ou du programme d'accompagnement économique dans les délais prévus la Collectivité peut, après une mise en demeure restée infructueuse dans un délai de six mois et en l'absence de cas de force majeure, appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Acquisition de moins de 7 locaux trois ans après la prise d'effet du Contrat	Forfait de 40.000 €
Acquisition de moins de 11 locaux six ans après la prise d'effet du Contrat	Forfait de 40.000 €
Non remboursement d'avances octroyées par la Collectivité suivant les modalités et le calendrier prévus.	5 % TTC de l'échéance non remboursée pour chaque échéance prévue

24.2. Lorsque le Concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat dans un délai de 15 jours et en l'absence de cas de force majeure, la Collectivité pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence de production par le Concessionnaire dans le délai imparti des documents qui lui incombent de fournir	100 € par jour de retard à l'expiration du délai

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

Les sommes visées ci-dessus ne peuvent en aucun cas être imputées au bilan financier du Contrat et restent définitivement supportées par le Concessionnaire.

ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Collectivité au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire 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 prévue, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

ARTICLE 26 - CESSIION du contrat – changement de contrôle

26.1 Toute cession, totale ou partielle, sans l'accord de la Collectivité est interdite.

Toute cession de contrat est soumise à l'accord préalable et exprès de la Collectivité et doit respecter les conditions posées par l'article R 3135-6 2° du Code de la Commande Publique.

Toutefois, le Concédant accepte par avance le transfert du contrat à la Société filiale que le titulaire se subsisterait conformément à son Offre.

En cas de cession du Contrat par la Collectivité à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou à tout autre organisme public, une convention est conclue pour définir les conditions juridiques et financières dudit transfert laquelle sera annexée au présent Contrat.

26.2 Substitution du Concessionnaire

Conformément au a) de l'article 36 – 4° du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession et pour faciliter le contrôle des engagements souscrits, le Concessionnaire pourra céder le présent contrat de concession d'aménagement à une société filiale.

En cas de cession, la société filiale se substituera au concessionnaire, dans l'ensemble de ses droits et obligations issus du présent contrat et de ses éventuels avenants. La société filiale sera concessionnaire, au lieu et place du candidat retenu.

La société filiale remplira les conditions suivantes :

- Participation majoritaire détenue par le Concessionnaire
- Siège social fixé à (région Hauts-de-France)

Les caractéristiques juridiques et financières de la société filiale seront transmises au Concédant au moins trois mois avant la cession du contrat de concession.

Dans ce cas, seront annexés au présent contrat :

- Les statuts de la Société filiale ;
- l'extrait K-Bis ;
- les trois derniers comptes annuels de la société ou en cas de création de la société filiale, son bilan d'ouverture ;
- un courrier au concédant signé par la personne habilitée à engager la société filiale confirmant la reprise de la totalité des droits et obligations issus du présent contrat.

Ces informations sont portées sans délai à la connaissance de l'autorité concédante par tout moyen permettant de donner date certaine à la transmission.

Le Concessionnaire s'engage à maintenir une participation majoritaire dans le capital de la société filiale, en actions et en droit de vote, pendant toute la durée du contrat.

Le Concessionnaire s'engage à apporter à la société filiale tous les moyens humains, financiers et techniques nécessaires à l'exécution de ses missions et ce pendant toute sa durée d'exécution du contrat.

ARTICLE 27 – NOTIFICATIONS

Les notifications au titre du présent contrat, ainsi que les documents annexés, sont adressés par lettre recommandée avec avis de réception postal, aux domiciles fixés ci-dessus.

Toutefois, en cas d'urgence, elles peuvent être remises, par porteur, au siège ou dans les bureaux de l'autre Partie, avec accusé de réception de celle-ci.

Les transmissions électroniques au titre du présent article sont confirmées par notification écrite.

ARTICLE 28 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution du présent contrat est de la compétence du Tribunal Administratif de Lille.

ARTICLE 29 – ANNEXES

Les documents annexés au présent contrat de concession sont indissociables de ce dernier.

Fait à

Le ...

En trois exemplaires originaux



Pour le Concessionnaire

LISTE DES ANNEXES

- **Annexe 1** : Périmètre de l'opération
- **Annexe 2** : Programme global d'actions
- **Annexe 3** : Programme immobilier
- **Annexe 4** : Programme d'accompagnement
- **Annexe 5** : Calendrier de réalisation des missions et des programmes
- **Annexe 6** : Documents financiers prévisionnels (compte de résultat prévisionnel, plan de trésorerie et bilan prévisionnels)
- **Annexe 7** : Convention tripartite déléguant au Concessionnaire le droit de préemption urbain
- **Annexe 8** : Délibération déléguant au Concessionnaire le droit de préemption commercial
- **Annexe 9** : Délibération déléguant au Concessionnaire le droit d'expropriation