



Concession d'aménagement portant sur l'opération de renouvellement urbain du secteur Cœur Saint-Sever à Rouen

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

Notifiée par la Métropole à le Concessionnaire le ...

ENTRE

La Métropole Rouen Normandie, représentée par Joachim MOYSE, en sa qualité de Vice-président en charge du logement, de l'habitat et de la politique de la ville, agissant en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du 15 décembre 2025,

Ci-après dénommée « le Concédant » ou « la Métropole »

D'une part,

ET

La Société Rouen Normandie Aménagement, société anonyme publique locale au capital de 1 500 000 €, immatriculée au RCS de Rouen sous le n° 532-582-418-00028, dont le siège social est 108 allée François Mitterrand - 76100 Rouen et les bureaux sis Immeuble Montmorency II, 65 avenue de Bretagne à Rouen (76100), représentée par son directeur général, Monsieur Rémi de Nijs en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 23/09/202.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « RNA » ou « la SPL »

D'autre part.

Ensembles dénommées « les Parties »

SOMMAIRE

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT9

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION.....	9
ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	10
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA MÉTROPOLE	12
ARTICLE 4 – GOUVERNANCE DE LA CONCESSION	13
ARTICLE 5 - DESIGNATION DES REPRESENTANTS DES PARTIES POUR L'EXECUTION DE LA CONCESSION	14
ARTICLE 6 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	15
ARTICLE 7 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	15
ARTICLE 8 - ASSURANCES.....	16

PARTIE II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement.....18

ARTICLE 9 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	18
ARTICLE 9.BIS - GESTION DES BIENS.....	19
ARTICLE 9.TER OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC.....	22
ARTICLE 10 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS.....	22
ARTICLE 11 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	23
ARTICLE 12 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	23
ARTICLE 13 – INDEMNITES AUX TIERS	24
ARTICLE 14 – MODALITES DE CESSON, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES BIENS IMMOBILIERS	24

PARTIE III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement26

ARTICLE 15- FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	26
ARTICLE 16 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS	29
ARTICLE 17 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	30
ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS.....	31
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	31

PARTIE IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement34

ARTICLE 20 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	34
ARTICLE 21- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	34
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	35
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	37

PARTIE V : Exécution et évolution du contrat41

ARTICLE 24 –EXECUTION DU CONTRAT - MODIFICATIONS.....	41
ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES	42
ARTICLE 26 - PENALITES.....	42
ARTICLE 27 - CESSON DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	43

PARTIE VI : Dispositions diverses44

ARTICLE 28 - DOMICILIATION.....	44
ARTICLE 29 - INTERPRETATION	44
ARTICLE 30 – REGLEMENT DES LITIGES	44

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

1 - Situé sur la rive gauche de la Seine, le quartier *Saint Sever Nouvelle Gare* inclut le site de la future gare ferroviaire dont la réalisation est prévue sur les terrains de l'ancien SERNAM, les quais de Seine entre les ponts Corneille et d'Eauplet, le quartier Saint-Sever existant délimité par le boulevard de l'Europe au Sud et les franges de l'avenue de Bretagne à l'Ouest, ainsi que le secteur de l'avenue du Grand Cours enclavé entre les voies ferrées et la Seine au Sud.

Il renvoie aujourd'hui une image négative. Avec sa mosaïque de sous-secteurs très hétérogènes allant du tissu faubourien au quartier d'affaires des années 70, ses logements vacants et dégradés, ses commerces en difficulté, ses espaces publics très minéralisés et la présence de nombreuses coupures liées aux infrastructures, il est peu qualitatif. Par ailleurs, le quartier présente des fragilités liées à une concentration de logements sociaux (à hauteur de 30% environ), à un logement privé social de fait et à une population mixte mais en cours de paupérisation.

Il a toutefois de nombreux atouts : on y note la présence d'éléments patrimoniaux à valoriser, il se situe au centre de Rouen et intègre le premier quartier d'affaires normand comprenant 300 000 m² de surface de plancher de bureaux et accueillant 18 000 emplois majoritairement concentrés autour de la polarité du centre-commercial. C'est par ailleurs en son sein que sera construite, à l'horizon 2030, la nouvelle gare ferroviaire métropolitaine à l'occasion de la réalisation de la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN). Celle-ci permettra à terme de relier Rouen à Paris Saint-Lazare en 50 minutes et d'améliorer les liaisons avec les autres agglomérations normandes, notamment le Havre, Caen et Evreux, ouvrant ainsi le territoire à l'ensemble des pôles économiques et des sites touristiques de la région.

Dès lors, avec les écoquartiers *Luciline Rives de Seine* sur la rive droite de la Seine et *Rouen Flaubert* sur la rive gauche ainsi que les opérations d'aménagements paysagers des bords de Seine, le quartier *Saint-Sever Nouvelle Gare* dont les études ont été déclarées d'intérêt métropolitain dès le mois de février 2014 et confirmées en 2017, s'insère dans un projet d'ensemble dit *Rouen Seine Cité* qui vise à transformer le centre-ville historique de Rouen en un cœur de la Métropole attractif et rayonnant.

2 - Les politiques urbaines qui ont vocation à valoriser le centre-ville de Rouen en s'appuyant sur des projets de développement urbain organisés autour de *l'axe Seine* font l'objet de plusieurs dispositifs spécifiques :

2.1. - Le premier de ces dispositifs est **le projet partenarial d'aménagement (PPA) Saint Sever Nouvelle Gare** contractualisé, le 26 avril 2022, par l'Etat, la Métropole Rouen Normandie, la région Normandie, SNCF Réseau, SNCF Gares & Connexions, SNCF immobilier, la ville de Rouen, l'établissement public foncier de Normandie, la Caisse des Dépôts et Consignations et Voies Navigables de France.

2.2. - Le deuxième de ces dispositifs est une **opération de revitalisation territoriale (ORT)**.

Créée par l'article 157 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement,

de l'aménagement et du numérique dite *loi ELAN*, l'ORT est un outil à la disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre les dévitalisations des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

La Métropole Rouen Normandie s'est engagée dans une ORT qui couvre quatre communes dont ROUEN - la ville centre, ELBEUF-SUR-SEINE qui forme avec ROUEN le cœur d'agglomération ainsi que les villes de DUCLAIR et LE TRAIT, engagées depuis juillet 2021 dans une démarche de revitalisation du territoire dans le programme "Petites Villes de Demain".

L'objectif de cette ORT est de réinvestir le territoire et particulièrement le centre-ville de Rouen tout en favorisant les liens entre les deux rives de la Seine

La convention qui encadre l'ORT a été signée par l'Etat, les villes (Rouen, Elbeuf, Duclair, Le Trait) et les établissements publics intercommunaux intéressés (Métropole, Département) le 10 février 2023. La convention territoriale d'application qui décline les projets de revitalisation en fonction de la spécificité du territoire Rouennais à, quant à elle, été conclue le 22 novembre 2023 (Métropole, Ville de Rouen, Etat, Département).

2.3 - Le troisième porte sur le Quartier Politique de la Ville *Grammont-Saint-Sever-Orléans*, instauré par l'État le 1er janvier 2024.

La Politique de la Ville est une démarche visant à renforcer la cohésion sociale et urbaine dans les quartiers les plus défavorisés. Son objectif est d'améliorer les conditions de vie des habitants tout en réduisant les inégalités territoriales, en concentrant les ressources disponibles. Les quartiers prioritaires ont été définis par la loi Lamy du 21 février 2014, sur la base d'un critère unique : le revenu médian par habitant.

Mobilisant l'ensemble des politiques publiques et des services de droit commun, la Politique de la Ville dispose de financements spécifiques, appelés crédits de la politique de la ville, pour répondre aux multiples difficultés rencontrées dans ces quartiers. Renouvelé en 2024 pour une période de six ans, le nouveau Contrat de Ville, intitulé « Engagements Quartiers 2030 » et piloté par la Métropole Rouen Normandie, constitue le cadre unique pour la mise en œuvre de cette politique.

2.4 – Le quatrième dispositif est l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU de 2025 à 2030), basée sur l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2022-2023 qui avait pour objectifs premiers d'actualiser les besoins, de définir les périmètres avec le plus d'enjeux, et d'établir une stratégie d'accompagnement des propriétaires pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, de restauration immobilière et de lutte contre l'habitat énergivore, indigne, vacant et dégradé, tout en veillant à renforcer l'attractivité du centre

d'agglomération en lien avec les autres projets urbains et au regard des objectifs des documents d'urbanisme.

Cette étude pré-opérationnelle a permis de présenter un diagnostic du centre-ville de Rouen à partir duquel se dégagent les enjeux de sa réhabilitation :

- un bâti ancien à forte valeur patrimoniale et touristique : le parc de logements est très ancien rive droite (centre historique) et plus récent rive gauche,
- des problèmes structurels de vacance qui concerne en particulier les petits logements, les logements très dégradés, et les immeubles avec commerce au rez-de-chaussée et absence d'accès indépendants aux étages,
- des immeubles et îlots dégradés, dont l'offre apparaît en concurrence directe avec la production importante de logements neufs en périphérie de la Ville et dans le reste de la Métropole,
- une majorité des résidences principales occupées par des locataires dans le parc privé : 72% de logements en location privée,
- une part très importante de petits logements (53% de T1 et T2),
- des logements énergivores, de nombreuses passoires thermiques,
- des logements, immeubles fréquemment inadaptés au vieillissement et à la mobilité réduite de ses occupants,
- des copropriétés en difficulté,
- une majorité d'habitat collectif en petites copropriétés.

Cette étude pré-opérationnelle a par ailleurs conclu à :

- la définition de huit périmètres opérationnels présentant de forts enjeux (Vieux-Marché, Cathédrale, Saint Nicaise, Saint Hilaire, Beauvoisine, Gros Horloge, Lafayette-Saint Sever et rue d'Elbeuf) ;
- la pertinence de la mise en place d'un dispositif programmé multisites d'OPAH-RU :

L'OPAH-RU a été signée le 2 décembre 2024. Le volet urbain de celle-ci est lié aux actions urbaines prévues dans le cadre de l'ORT sur la ville de Rouen, et vise à la mise en place d'actions d'aménagement, de développement, de maintien de commerces, services et création d'équipements publics. Le marché de suivi animation de l'OPAH- RU attribué à CITEMETRIE a démarré lors de la réunion de lancement du 10 janvier 2025.

Les études ont démontré que la réussite de cette politique ambitieuse nécessitait de ne pas se limiter au volet incitatif des politiques d'amélioration de l'habitat, avec la seule mise en place d'une OPAH-RU. Il sera nécessaire de mobiliser des moyens et procédures plus adaptés (Opérations de Restauration Immobilière, Résorption de l'Habitat Insalubre...) intégrant des actions plus coercitives avec, notamment, une maîtrise et une reconfiguration de certains bâtis et parcelles, du recyclage et de la restauration immobilière complète, des démolitions-reconstructions sur des immeubles d'habitations, mais également sur des cellules commerciales lorsque leur emplacement est stratégique pour enclencher un cycle vertueux de revitalisation du centre-ville.

2.5. Enfin, la Métropole a conclu avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN), le 21 mai 2025, une convention d'interventions et de veille foncière (CIVF) au titre de laquelle, notamment, l'établissement public foncier a la charge d'acquérir à la demande expresse de la Métropole les biens

immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires au renouvellement urbain du secteur Saint-Sever-Nouvelle-Gare à l'amiable, par voie d'expropriation ou par voie de préemption et la dite Métropole, de gérer les biens ainsi acquis par l'EPF pendant toute la durée du portage foncier effectué par ce dernier. Cette convention est jointe en annexe 5 de la présente concession d'aménagement.

3 – Le projet urbain *Saint-Sever Nouvelle Gare* a fait l'objet d'une concertation lancée par une délibération du Bureau de la Métropole Rouen Normandie le 10 octobre 2016 et dont le bilan a été tiré le 12 novembre 2025.

Les échanges issus de cette concertation ont permis de préciser le projet dans sa programmation et ses dimensions temporelles et spatiales, en mettant notamment en lumière l'enjeu de la redynamisation du centre-ville rive gauche sans attendre la mise en service de la future gare Rive Gauche.

La Métropole souhaite aujourd'hui engager une phase opérationnelle du projet par la création, à l'intérieur du périmètre du projet partenarial d'aménagement *Saint-Sever Nouvelle Gare*, d'une opération portant sur le renouvellement urbain du secteur existant dit *Cœur Saint-Sever* ciblé par l'ORT de Rouen et par l'OPAH-RU engagée en décembre 2024, et en partie couvert par le périmètre Quartier Politique de la Ville *Grammont-Saint-Sever-Orléans*.

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 4° du code de l'urbanisme, la création de l'opération de renouvellement urbain a été précédée d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation sur le renouvellement urbain s'inscrit dans le prolongement de celle engagée en 2016, couvrant l'ensemble de l'opération d'aménagement Saint-Sever Nouvelle gare.

4 - L'objet de l'opération de renouvellement urbain du secteur "*Cœur Saint-Sever*" est de :

- redynamiser sa polarité commerciale, notamment dans les rues commerçantes Saint-Sever et Lafayette,
- améliorer et redynamiser son parc de logements, plus particulièrement dans le secteur ciblé par l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain du centre-ville de Rouen, afin de promouvoir un habitat de qualité pour tous.

La Métropole a défini le programme prévisionnel global des constructions dont le détail figure à l'article 1 de la présente concession ainsi que dans son annexe 2.

5 – La Métropole a par ailleurs décidé de confier les missions nécessaires à la mise en œuvre du programme prévisionnel global des constructions à la société publique locale Rouen-Normandie-Aménagement dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Il est ici précisé que les Parties sont liées entre elles par une relation de quasi régie au sens des articles L. 3211-1 à L. 3211-5 du code de la commande publique et que la présente concession ne relève donc pas du champ d'application dudit code.

Cette concession, au regard de l'objet de l'opération sur laquelle elle porte et des actions dont elle encadrera la réalisation, entre dans le champ des dispositions de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme relatif aux concessions d'aménagement, de l'article L. 300-9 du code de l'urbanisme relatif aux concessions de redynamisation commerciale et de l'article L. 300-10 du code de l'urbanisme relatif aux concessions « habitats dégradés ».

Elle a été approuvée par délibération du conseil métropolitain lors de sa séance du 15 décembre 2025.

Le programme global prévisionnel des constructions à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à son article 1 et est détaillé en annexe 2.

Les missions et la nature des tâches à réaliser par le Concessionnaire pour la réalisation de ce programme sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Métropole Rouen Normandie étudiera la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions pour son compte mais sous le contrôle de la Métropole.

Elle transfère au Concessionnaire un risque économique lié à l'opération d'aménagement. Ce risque est assumé par le Concessionnaire dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment à l'article 24, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel présenté en annexe.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

1.1 - En application notamment des articles L. 300-4, L. 300-9, L. 300-10 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Métropole Rouen Normandie confie à la SPL Rouen Normandie Aménagement qui l'accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « *Cœur Saint-Sever* » dont le principe, le programme, la délimitation du périmètre et les éléments financiers prévisionnels ont été arrêtés par délibération du conseil métropolitain en date du 15 décembre 2025.

1.2 - Cette opération s'inscrit dans un secteur d'une superficie d'environ 12,8 hectares, qui figure sur le plan joint en annexe 1 des présentes. Son périmètre est délimité par les rues suivantes :

- Rue Lafayette (n°26 à 122 ; 33 à 143)
- Rue de Seine (n° 34 à 66)
- Rue du mail (n°55 à 61b ; 56 à 60)
- Rue de Malouet (n°38 à 54)
- Rue Pavée (n°10 à 30 ; 35- 37)
- Rue Pierre Mac-Orlan (n°2 à 8)
- Rue d'Elbeuf (n°10 à 32 ; 1 à 43 b)
- Rue Blaise Pascal (n°2 au 14)
- Rue Saint-Julien (n°29 à 57)
- Rue Couture (n°1)
- Place Saint-Sever (n°6 à 16)
- Rue de la Pie aux Anglais (n°19 à 39)
- Rue Saint-Sever (n°42 à 178 ; n°31 à 139)
- Rue Abbé Lemire (n°3 à 7 ; 6°)
- Rue des Emmurées (6 à 28)
- Rue Arago (n°7 à 27)
- Cours Clémenceau (n°1 à 97)
- Albert Glatigny (n°2 à 12)
- Place des Emmurées (n° 3 à 11) ...

Il est représenté par un aplat bleu sur ledit plan joint.

1.3 – La réalisation de l'opération d'aménagement doit permettre la mise en œuvre d'un programme prévisionnel des constructions comprenant environ 6 776 m² de surface de plancher (SDP), répartis comme suit :

- L'opération d'aménagement regroupe différentes sous-opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Elle doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel comprenant d'une part la démolition de 2 324 m² env., d'autre part la réhabilitation de 2036 m² et la vente de terrains à bâtir de 4 740 m² représentant ensemble environ 6 776 m² de surface de plancher (SDP) répartis en 5 sous opérations d'aménagement :
 - Opération de renouvellement urbain de l'ilot Pointe Saint Sever
 - Opération de renouvellement urbain de l'ilot de Traverse
 - Opération de renouvellement urbain de l'ilot Dupré – Lessard
 - Opération de renouvellement urbain de l'ilot Couture Saint Julien.
 - Opération de restructuration de surfaces de commerces et RDC actives

Le programme prévisionnel de la concession Cœur Saint-Sever est réparti comme suit :

Programme de la concession Cœur Saint- Sever						
	Ilot Pointe	Ilot de Traverse	Ilot Lessard - Duprée	Ilot Couture Saint-Julien	Commerces diffus	TOTAL
DEMOLITION	290	842	342	500	350	2 324
Ensemble	290	842	342	500	350	2 324
REHABILITATION D IMMEUBLES	70	-	527	-	1 439	2 036
Commerces	-	-	-	-	938	938
Logements	70	-	527	-	501	1 098
CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE	890	1 600	400	1 500	350	4 740
Commerces	290	300	100	200	-	890
Logements	600	300	300	1 300	350	2 850
Equipements		1 000				1 000
En m² de SDP	960	1 600	927	1 500	1 789	6 776

ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, le Concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

2.1. Missions générales

- a. Dans les conditions définies à l'article 9 ci-après, acquérir la propriété, prendre à bail emphytéotique ou à construction ou sous toute autre forme les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des missions objet du présent article ;
- b. Dans les conditions définies à l'article 9bis ci-après, gérer les biens acquis ainsi que, à la demande expresse de la Métropole, ceux dont celle-ci à la charge de la gestion au titre de la CIVF qui la lie à l'EPFN, le cas échéant les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires preneurs et occupants de bonne foi,

- c. Procéder à toutes études opérationnelles en lien avec les missions qui lui sont confiées ;
- d. Constituer et déposer tous dossiers de demandes d'autorisations administratives nécessaires ;
- e. Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition, construction, restructuration, réhabilitation des bâtiments et équipements qui concourent à l'opération prévus dans la concession,
- f. Procéder à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession à toute entité agréée par le Concédant dans les conditions définies à l'article 14 ci-après.
- g. Assurer l'ensemble des tâches de conduite de l'opération, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des biens aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation du secteur, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
- h. Assurer les tâches de gestion administrative et comptable de l'opération :
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - présenter à la Métropole Rouen Normandie et aux autres personnes publiques apportant des subventions à l'opération, le compte rendu financier annuel visé à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme et à l'article 16 ci-après,
 - d'une manière générale, assurer les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Métropole concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
- i. Négocier et contracter avec les organismes financiers les moyens de financement nécessaires à l'opération (hors financement des études de faisabilité et éligibilité compris dans les missions de l'opérateur chargé de l'accompagnement et de l'animation de l'OPAH-RU désigné par la Métropole),
- j. Solliciter toute subvention extérieure et, à ce titre, établir les dossiers de demande de subventions auprès des personnes publiques dont les programmes d'aides financières se rapportent aux missions qui lui sont confiées. Il sera chargé du suivi de ces demandes et affectera les subventions attribuées en recettes de l'opération,
- k. Organiser, convoquer, participer aux réunions des comités de pilotage et de suivi visés à l'article 4 ci-après, rédiger le compte-rendu de leurs réunions et les adresser pour validation à chacun des participants.

2.2- Mission particulière d'étude, de préparation et de mise en œuvre des procédures de résorption de l'habitat dégradé :

Le concessionnaire aura pour mission de réaliser les études de calibrage des biens immobiliers désignés par le Concédant appuyé par son opérateur chargé du volet accompagnement-animation

de l'OPAH RU, après passage en comité d'éligibilité de l'ANAH, en vue d'un financement RHI ou THIRORI,

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA MÉTROPOLE

Le Concedant s'engage, pour sa part, à :

- a.** Traiter les demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération qui relèvent de sa compétence et le cas échéant, en tant que de besoin, solliciter l'édition par les personnes publiques concernées des décisions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- b.** Soumettre au vote de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et autres procédures de résorption de l'habitat dégradé (ORI, RHI), nécessaires à la réalisation de l'opération qui relèvent de sa compétence.
- c.** Prendre toutes mesures, si besoin en était, pour que soit assurée la conformité de l'opération d'aménagement avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné.
- d.** Solliciter en temps et en heure, en conformité avec un calendrier établi par les parties semestriellement, l'intervention de RNA en vue de l'acquisition et de la gestion des biens immobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain et à l'accomplissement de ses missions.
- e.** Verser sa participation financière au coût de l'opération selon les modalités prévues à l'article 15.7 ci-après ;
- f.** Le cas échéant, apporter en nature au Concessionnaire les terrains et immeubles dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- g.** Soumettre au vote de son assemblée délibérante, le compte rendu financier annuel présenté par le Concessionnaire dans les conditions visées à l'article 16 ci-après ;
- h.** Approuver le programme de travaux devant faire l'objet des procédures de résorption de l'habitat dégradé ;
- i.** Participer aux côtés du Concessionnaire, dans des délais compatibles avec le calendrier de l'opération d'aménagement (recyclage, ORI procédures de résorption de l'habitat dégradé ...) à la recherche des offres de relogement définitives ou temporaires et à leur mise en œuvre ;
- j.** En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, ANAH, etc.) affectées spécifiquement à des actions qu'il réalise dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- k.** Apporter sa garantie aux emprunts contractés par le Concessionnaire dans les conditions visées à l'article 18 ci-après ;
- l.** Apporter toute son assistance afin que le Concessionnaire soit autorisé par les autres personnes publiques concernées à intervenir sur les biens leur appartenant, lorsque l'intervention du Concessionnaire sur ces immeubles sera nécessaire pour la réalisation de l'Opération.
- m.** Effectuer le suivi régulier de l'opération et de sa gestion ;
- n.** Examiner le cas échéant les propositions de modification de la concession présentées par le Concessionnaire ;

- o.** Exercer son droit de reprise des biens non commercialisés à l'expiration du traité de concession dans les conditions fixées à l'article 22 de la présente concession,
- p.** Participer aux organes de gouvernance de la concession visés à l'article 4 ci-après ;
- q.** Désigner son représentant pour l'exécution de la présente concession dans les conditions visées à l'article 5 ci-après ;
- r.** Prononcer la clôture de l'opération dans les conditions visées à l'article 23 ci-après.

ARTICLE 4 – GOUVERNANCE DE LA CONCESSION

Afin de créer les conditions d'une parfaite information mutuelle et d'une concertation permanente entre les partenaires de la réalisation de l'opération d'aménagement objet de la présente concession, à savoir notamment la Métropole Rouen Normandie qui en est le Concédant, la ville de Rouen intéressée au premier chef par l'opération, et la SPL Rouen Normandie Aménagement Concessionnaire, les instances de gouvernance de l'opération suivantes sont constituées :

4.1 - Le comité de pilotage

Le Comité de pilotage est composé *a minima*, outre du représentant du concédant nommé en application de l'article 5 ci-après, d'un ou d'une représentante du Concédant issu(e) de son assemblée délibérante, d'un ou d'une représentante du Concessionnaire et d'un ou d'une représentant de la Ville issu(e) de son assemblée délibérante. Il est présidé par le représentant ou la représentante de la Métropole. Pourront y être conviées par ses membres toutes personnes dont la présence sera jugée utile. Ces personnes ne disposeront que d'une voix consultative.

Il se réunira à chaque étape clef du projet, sur convocation du Concessionnaire, et au minimum une fois par an et autant que de besoin, en vue d'en examiner l'avancement de l'opération, de s'assurer et de débattre du bon respect des engagements des Parties ainsi que de la Ville, de débattre et de valider :

- les choix et orientations stratégiques liés à la mise en œuvre de l'Opération,
- de valider les propositions de modifications de programmes,
- le projet de compte-rendu financier annuel présenté par le Concessionnaire avant sa soumission au vote du conseil métropolitain, ...

Le Concessionnaire assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité de pilotage à la demande du comité de suivi. Il établit un procès-verbal de chaque réunion qu'il adressera à chacun des participants pour validation.

4.2 - Le comité de suivi

Le Comité de suivi est composé *a minima* :

- Outre du représentant du concédant nommé en application de l'article 5 ci-après, du directeur(rice) Aménagement et Grands projets, le cas échéant, du ou des directeur(rice) des services concernés par l'ordre du jour de la réunion,
- d'un ou d'une représentante du Concessionnaire

- et d'un ou d'une représentante de la ville de Rouen issu(e) de ses services. Pourront y être conviées par ses membres toutes personnes dont la présence sera jugée utile. Ces personnes ne disposeront que d'une voix consultative.

Ce comité se réunit une fois par trimestre et autant que de besoin à la demande de l'un de ses membres, sur convocation du Concessionnaire, afin notamment :

- de traiter de toute question relative au bon déroulement de l'opération,
- de valider les programmes semestriels d'acquisition et de gestion des biens arrêtés par le Concédant et le Concessionnaire,
- de s'assurer du bon respect du calendrier et du programme de l'opération,
- de préparer les réunions du comité de suivi.

Le Concessionnaire assure l'envoi des convocations à chaque réunion du comité de suivi. Il établit un procès-verbal de chaque réunion diffusé à chacun des participants.

ARTICLE 5 - DESIGNATION DES REPRESENTANTS DES PARTIES POUR L'EXECUTION DE LA CONCESSION

Le Concédant désigne un.e représentant.e avec faculté de déléguer à une personne habilitée, le pouvoir de le représenter pour l'exécution de la présente convention. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation et en informera le Concessionnaire par tous moyens de son choix.

Le représentant du concédant a en particulier le pouvoir

- de représenter le concédant aux comités de pilotage et de suivi visés à l'article 4 ci-avant ;
- de définir, avec le représentant de RNA, le programme semestriel et l'ordre de priorité des acquisitions de biens visé à l'article 9.1. ci-après ;
- de formuler les demandes à RNA d'acquisitions et de prises à bail des biens ;
- d'approuver les projets d'exécution visés à l'article 10.2 ci-après ;
- de valider les avant-projets visés à l'article 10.3 ;
- de représenter la Métropole aux commissions d'appel d'offres ou jury constitués par le concessionnaire ;
- de participer aux opérations de réception des travaux organisées par le concessionnaire dans les conditions visées à l'article 12 ;
- d'agréer les cessions et locations présentées par le concessionnaire en application de l'article 14.2 ci-après.

Le Concessionnaire désigne Monsieur Antoine RABOT, pris en sa qualité de Directeur de projets, comme interlocuteur du Concédant pour toutes questions soulevées dans le cadre de la mise en œuvre de la concession.

L'équipe du Concessionnaire dédiée à la réalisation des missions qui lui sont confiées au titre de la présente concession sera composée de :

- Rémi de Nijs, en sa qualité de Directeur Général,
- Antoine Rabot, en sa qualité de Directeur de projet,

- Mathilde Colomba Filleul, en sa qualité de Responsable opérationnel,
- Agnes Poncel, en sa qualité de Chargée d'Opérations
- Véronique Dupont, en sa qualité de Directrice Administrative et Financière,
- Marie-Hélène Albert, en sa qualité de Directrice du Développement,
- Emilie Quiquemelle en sa qualité de gestionnaire des marchés et gestion locative
- Isabelle Patrelle, en sa qualité d'assistante d'opérations.

Toute modification de cette désignation devra être notifiée au représentant du Concédant identifié au paragraphe précédent, par courrier simple.

ARTICLE 6 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Concédant la notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 10 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les Parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 7 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

La Métropole et le Concessionnaire demeurent, chacun en ce qui le concerne, propriétaire de ses licences, marques, logos et autres droits de propriété intellectuelle, artistique ou industrielle.

Toutefois, toutes les études et tous les documents établis en application du Contrat deviennent à l'expiration de celui-ci, quelle qu'en soit la cause, la propriété de la Métropole. En tant que de besoin, le Concessionnaire fait son affaire d'obtenir au préalable des auteurs, photographes, réalisateurs et plus généralement concepteurs, qu'ils soient ou non ses salariés, ses fournisseurs ou ses sous-traitants, la cession des droits de propriété intellectuelle, artistiques ou industrielle concernés. Il garantit la Métropole de toute réclamation ou de tout recours qui serait formé par des tiers à son encontre ou de ses ayants-droits en la matière.

Plus précisément, le Concessionnaire garantit au Concédant la jouissance pleine et entière, libre de toute servitude, des droits de propriété intellectuelle ou de toute nature, relatifs aux éléments cédés au terme du présent Contrat :

Le Concessionnaire garantit :

- qu'il est titulaire des droits de propriété intellectuelle des demandes de titres et titres qu'il cède ou concède ;
- qu'il dispose de l'intégralité des droits de propriété intellectuelle attachés aux résultats pour les avoir acquis auprès du ou des auteurs, qu'il s'agisse de salariés ou de tiers ou pour en être titulaire depuis l'origine ;
- qu'il est titulaire ou détient les droits concédés sur les connaissances antérieures ;
- qu'il n'a pas concédé sur les résultats, les titres et demandes de titres, aucune licence ni aucun droit, au profit de tiers.

Si tel devait être le cas, le Concessionnaire prendrait à sa charge tous dommages et intérêts auxquels le Concédant, en l'absence de faute qui lui serait directement imputable, serait condamné à raison d'un acte de contrefaçon, de concurrence déloyale ou parasitisme, du fait de l'exploitation des résultats.

Par ailleurs, le Concessionnaire concède à la Métropole pendant toute la durée de la concession les droits de reproduction et de représentation des marques, dessins et modèles, logos et expressions graphiques ou toute autre œuvre susceptible d'être protégée par des droits de propriété intellectuelle. Les droits ainsi concédés s'entendent de la reproduction et de la représentation en tous formats, par tout procédé et sur tout type de support (numérique, analogique, papier ou autres), existants et à venir de toute œuvre susceptible d'être protégée par des droits de propriété intellectuelle. En tant que de besoin, le Concessionnaire fait son affaire d'obtenir au préalable des auteurs, photographes, réalisateurs et plus généralement concepteurs, qu'ils soient ou non ses salariés, ses fournisseurs ou ses sous-traitants, les droits correspondants. Il garantit le Concédant de toute réclamation ou de tout recours qui serait formé par des tiers à son encontre ou de ses ayants-droits en la matière.

ARTICLE 8 - ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Les contrats correspondants doivent comporter des garanties suffisantes au regard de l'importance des missions et responsabilités assumées par le Concessionnaire dans le cadre du présent traité de concession.

Le Concessionnaire doit notamment souscrire obligatoirement une assurance responsabilité civile pour les missions qui lui sont confiées, ainsi qu'une assurance dommage-ouvrage pour les travaux entrepris et qui rentrent dans le champ d'application de cette garantie.

Il s'assure que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de l'Opération ont également souscrit les contrats d'assurance qui leur incombent.

Le Concessionnaire communique une copie des polices d'assurance souscrites à première demande du Concédant et dans un délai de 7 jours calendaires.

PARTIE II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement

ARTICLE 9 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

9.1. Modalités d'acquisition des biens aux tiers :

9.1.1. La Métropole et RNA définiront ensemble semestriellement le programme et l'ordre des priorités des acquisitions et prises à bail à réaliser par RNA au cours des six mois à venir. Ce programme sera soumis à l'approbation du comité de suivi le plus proche.

RNA achètera ou prendra à bail les biens figurant dans le programme d'acquisition sur demande expresse de la Métropole formulée par lettre 45 jours avant le lancement du processus d'acquisition ou de prise à bail.

Il est précisé que les négociations foncières et acquisitions aux tiers seront réalisées par l'EPFN dans le cadre de la convention d'interventions veille foncière conclue entre l'EPFN et la Métropole Rouen Normandie le 21 mai 2025 jointe en annexe 5 de la présente concession d'aménagement.

RNA achètera les biens immobiliers et droits immobiliers propriété de l'EPFN dans les conditions définies dans la convention d'interventions veille foncière conclue par l'EPFN et la Métropole Rouen Normandie jointe en annexe de la présente concession.

Le Concessionnaire procèdera, le cas échéant sur demande expresse de la Métropole, aux acquisitions amiables ou prises à bail portant sur les biens et droits immobiliers nécessaires à la réalisation de ses missions qui ne sont pas la propriété de l'EPFN.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, devront tenir compte de l'avis du directeur départemental des finances publiques conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

9.1.2. Il est expressément convenu que le concessionnaire d'une part, ne pourra pas être sollicité dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement que pourrait exercer le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti situé à l'intérieur du périmètre de l'opération *Coeur Saint-Sever* et, d'autre part, qu'il ne sera pas bénéficiaire du droit d'exproprier ou délégataire du droit de préempter à l'intérieur de ce périmètre.

9.2 – Modalités d’acquisitions des biens à la Métropole Rouen Normandie et à la Ville de Rouen

La liste des biens dont la Métropole Rouen Normandie et la ville de Rouen sont propriétaires dans le secteur Cœur Saint-Sever figure en annexe 6 de la présente concession.

Les terrains et les immeubles bâtis seront apportés en nature à l’opération à titre de participation ou de subvention selon les modalités définies aux articles 15.7 et 15.8 ci-après.

9.3 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Ainsi qu’il est dit à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l’exercice qu’il présente à la Métropole.

9.4 Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, le Concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, il collabore avec la Métropole, l'EPFN et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, en vue du relogement définitif de leurs éventuels occupants et à leur relogement provisoire ou en vue du versement d’indemnités.

ARTICLE 9.BIS - GESTION DES BIENS

9bis.1. Gestion des biens acquis par RNA

9bis 1.1. Commerces et locaux d’activité

Le Concessionnaire assurera la gestion locative transitoire des commerces et locaux d’activité dont il aura acquis la propriété ou dont il aura la disposition au titre d’un bail de longue durée.

Cette gestion locative des biens devra se faire dans la perspective de leur commercialisation finale réalisée selon un programme arrêté par le concédant.

Pour ce faire, le concessionnaire pourra notamment signer :

- des conventions d'occupation précaire,
- des baux dérogatoires de courte durée (selon l'article L. 145-5 du code de commerce).

Pour préserver et encourager l’activité commerciale du secteur, des mesures particulières pourront être mises en œuvre et notamment :

- la mise en place de « boutiques test ».
- la passation de conventions à loyer réduit pendant 12 à 24 mois.

Le Concessionnaire assurera :

- **La gestion administrative et technique des biens :**
 - Location ou mise à disposition des locaux auprès d'opérateurs intéressés :
 - ✓ Sélection des candidats selon la procédure mise en place avec les élus et les services concernés , négociation des conditions d'occupation et des baux dérogatoires de courte durée ;
 - ✓ Agrément des candidats sélectionnés par la Métropole ;
 - Rédaction et signature des contrats de bail, d'occupation et des baux dérogatoires de courte durée ;
 - Suivi des entrées et sorties des occupants ;
 - Encaissement des loyers et paiement des charges ;
 - Suivi technique des locaux :
 - ✓ Travaux de remise en état.
 - ✓ Entretien courant.
 - ✓ Mise aux normes éventuelle ;
 - Assurances des biens, le cas échéant en relation avec l'EPF propriétaire dans les conditions prévues dans la CIVF conclue par celui-ci et la Métropole Rouen Normandie.
- **Gestion financière :**
 - Recouvrement des loyers et paiement des charges.
 - Suivi des impayés.
 - Participation éventuelle aux charges non récupérables.
- **Gestion des risques et cautions**
 - Vérification des garanties des occupants (assurances, dépôts de garantie, cautions).
 - Gestion des conflits et procédures de sortie en cas d'impayé ou d'occupation abusive.

9bis.1.2. Gestion des logements

Avant toute intervention sur les logements acquis par lui, le Concessionnaire réalisera un état des lieux complet comprenant les éléments suivants :

- Relevés techniques : état structurel, réseaux, conformité électrique, plomberie, etc.
- Diagnostic sécurité : repérage amiante, plomb, termites, risques incendie.
- État d'occupation : identification des occupants (locataires, squatters, vacance).
- Diagnostic social : situation des ménages occupants (revenus, fragilités, besoins spécifiques).

Pour cette mission, le Concessionnaire s'appuiera sur les compétences d'un diagnostiqueur technique afin de disposer d'une analyse complète des risques. Les couts des études de diagnostics seront affectés au bilan global de l'opération concédée.

A l'issue de cette étape préalable, le Concessionnaire assurera les missions suivantes :

- Suivi des occupants : gestion administrative des baux de droit commun ou précaires ou de conventions d'occupation ;
- Gestion des loyers et charges : recouvrement, suivi des paiements ;

- Gestion des entrées et sorties : encadrement des arrivées / départs, états des lieux ;
- Maintenance et Sécurisation du Patrimoine ;
 - Travaux de maintenance courante : plomberie, électricité, serrurerie, propreté.
 - Mise en sécurité : désamiantage partiel si besoin, sécurisation des accès, gestion des risques (incendie, effondrement).
 - Prévention des intrusions et actes de vandalisme.
- Vérifications périodiques obligatoires : ascenseurs, extincteurs, installations électriques.
- Assurances des biens.

Le Concessionnaire pourra proposer à des associations, artistes, structures d'hébergement d'urgence ou acteurs économiques une occupation temporaire de locaux. Les conditions d'occupation spécifiques seront établies en lien avec le Concédant.

Le concessionnaire n'assurera pas la gestion des locaux servant au relogement des habitants.

9Bis.1.3. Règles générales applicables à la gestion des biens propriété de RNA

a - Le Concessionnaire pourra sous-traiter toute ou partie de ses tâches de gestion à un prestataire choisi dans les conditions définies à l'article 11 et préalablement agréé par la Métropole.

Les produits issus de cette gestion ainsi que les charges réglées seront affectés au bilan global de l'opération concédée.

b - Un suivi spécifique de la gestion des biens par le Concessionnaire sera formalisé dans un rapport annuel annexé au CRAC qui précisera :

- L'état d'occupation des locaux.
- Les recettes encaissées.
- Les dépenses de gestion.
- Les incidents éventuels.
- Remontée des indicateurs sociaux et techniques.

c - Le concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation des immeubles acquis ou pris à bail dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur utilisation effective au bénéfice de l'opération, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Métropole concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les biens immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

Le Concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les immeubles ou parties d'immeubles libérés dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible ou, dans les cas non prévus à l'alinéa qui précède, justifier de leur maintien en l'état.

d - Le Concessionnaire assure le gardiennage et l'entretien des immeubles acquis ou pris à bail dans l'attente de leur utilisation définitive. Les frais afférents sont imputés aux comptes de l'opération.

Le paiement des taxes et impôts afférents incombe au Concessionnaire. Les coûts correspondants sont imputés au bilan de l'opération.

9Bis.2 Gestion des biens mis à disposition par l'EPFN

RNA gèrera les biens restés propriété de l'EPFN dans les conditions définies à l'article 6 de la CIVF jointe en annexe 7, afférent à la gestion desdits biens transférée à la Métropole.

ARTICLE 9.TER OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Le Concédant s'engage à autoriser en tant que de besoin le Concessionnaire à intervenir sur les biens qui lui appartiennent et qui sont soumis au régime de la domanialité publique, pour la réalisation de l'opération.

Le Concédant s'engage par ailleurs à apporter toute son assistance afin que le Concessionnaire soit autorisé par les autres personnes publiques concernées à intervenir sur les biens leur appartenant et soumis au régime de la domanialité publique, lorsque l'intervention du Concessionnaire sur ces immeubles est nécessaire pour la réalisation des missions qui lui sont confiées.

Les autorisations qui lui seront délivrées ne donneront lieu à aucun paiement d'indemnité au profit du Concédant ou de la collectivité concernée.

ARTICLE 10 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

10.1 - Les travaux prévus à l'article 2 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Métropole concédante et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s), y compris le choix des matériaux, et le phasage de l'opération sont soumis pour accord à la Métropole.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté par le Concessionnaire et son maître d'œuvre selon un échéancier établi en accord avec la Métropole concédante.

10.2 - Les projets d'exécution approuvés par la Métropole doivent être conformes aux avant-projets.

10.3 - Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Métropole ne formule pas d'observation dans un délai de 8 semaines à compter de leur réception.

ARTICLE 11 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le Concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des règles édictées par le code de la commande publique qui lui est applicable en sa qualité de SPL et par le code de l'urbanisme.

Le Concessionnaire devra constituer, s'il n'en est déjà doté, une commission d'appel d'offres pour choisir les entreprises et bureaux d'études auxquels il aura vocation à attribuer un marché conformément à son règlement d'achat.

Le Concessionnaire constituera, le cas échéant, des jurys pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre.

Il conviera le Concédant et la ville de Rouen, sur demande expresse de la Métropole, à participer à ces commissions et jury.

En application de l'article R. 300-14 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire informe le Concédant, dans un délai de 30 jours à compter de la conclusion des contrats, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 12 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition/construction/réhabilitation/restructuration/extension/transformation des biens immeubles acquis ou pris à bail et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

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

Le Concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les travaux sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle sera invité le représentant de la Métropole concédante. Mais seul le Concessionnaire peut, à l'occasion de ces opérations de réception, formuler des réserves et inviter les entreprises à y remédier.

Cette visite donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal de visite qui reprend les observations formulées par le concédant et les destinataires des ouvrages. Ce procès-verbal est adressé par le concessionnaire au concédant pour validation. Sans retour sous 15 jours, le procès-verbal est réputé accepté.

L'aménageur s'assure ensuite, dans ses meilleurs délais, de la prise en compte effective des observations figurant au procès-verbal.

ARTICLE 13 – INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire suit les contentieux liés aux missions dont il a la charge au titre du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans l'exécution de ces missions est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 23 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du Concessionnaire (négligence, absence de diligences lui incombant normalement, ...), les indemnités en cause seront à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 26 ci-après.

ARTICLE 14 – MODALITES DE CESSON, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES BIENS IMMOBILIERS

14.1 - Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage ou de locations le cas échéant précaires ou de courtes durées, voire de conventions d'occupation au profit des utilisateurs.

14.2 - Le Concessionnaire notifie à la Métropole concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 5 ci-avant.

Si le Concédant impose, sans juste motif, un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, sa participation prévue à l'article 15.7 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

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

Tout refus du Concédant, sans juste motif, d'agréer un acquéreur dont le projet d'affectation du bien à acquérir répond aux objectifs de l'opération de renouvellement urbain, ouvre droit pour le Concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

14.3 - Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges établi par le Concessionnaire. Si l'opération a été déclarée d'utilité publique – y compris au bénéfice de l'EPFN, le cahier des charges joint à l'acte conclu par le Concessionnaire doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation. Ce cahier des charges

- 1°) détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des biens immobiliers dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ;
- 2°) définit les droits et obligations du Concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux de construction / réhabilitation/restructuration des biens immobiliers. Il peut, le cas échéant, fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre ;
- 3°) le cas échéant, il fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils existent et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

En l'absence de déclaration d'utilité publique, le cahier des charges est librement établi par le Concessionnaire dans le respect des objectifs de l'opération de renouvellement du secteur *Cœur Saint-Sever*.

14.4 - A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis acquis par le concessionnaire qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant à la Métropole ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-après, en ce compris les biens immobiliers situés à l'extérieur du périmètre de la concession mais nécessaires à la réalisation de l'opération, sauf accord exprès du Concédant pour qu'ils soient cédés à un tiers.

PARTIE III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement

ARTICLE 15- FINANCEMENT DES OPERATIONS

15.1 - Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération objet du présent traité sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage, des locations et des conventions d'occupation de biens immobiliers, les produits financiers, les subventions, ainsi que par la participation du Concédant définie à l'article 15.7 ci-dessous, tels qu'ils apparaissent dans le bilan financier prévisionnel visé à l'article 16.1 et ayant valeur contractuelle ou dans chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 17 ci-après, les premiers bilan et plan de trésorerie prévisionnels étant annexés après paraphe au présent traité de concession.

15.2 - Le Concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de l'EPT et les siens propres.

15.3 - Le Concessionnaire gère distinctement et au mieux la trésorerie de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre ses différentes opérations, ou avec ses comptes propres ou avec un établissement financier. Le Concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de celle-ci, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts ainsi que des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

15.4 - Le Concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations ou concessions ou conventions d'occupation de biens immobiliers..

15.5 - Le Concessionnaire est autorisé à solliciter, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent traité, toute aide financière directe ou indirecte.

Il doit cependant obtenir l'accord préalable du Concédant pour bénéficier des subventions de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'un établissement public de coopération intercommunale en vertu des dispositions des articles L. 300-5-III du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, une convention signée par le Concessionnaire, la Métropole concédante et la personne publique qui octroie la subvention fixe notamment

- le montant de la subvention à verser par la personne publique au Concessionnaire,
- le calendrier de versement de cette subvention,
- les modalités de contrôle par la personne publique de la bonne réception et, le cas échéant, de la bonne affectation par le Concessionnaire de la subvention versée,

- les conséquences du non-respect de leurs obligations par chacune des Parties.

15.6 - Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le Concessionnaire pourra solliciter le versement par la Métropole concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, le Concessionnaire est autorisé à percevoir une rémunération aux taux comparables à ceux établis par les établissements bancaires.

15.7 - Participation du Concédant au coût de l'opération :

En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, la participation totale du Concédant au coût de l'opération d'aménagement, objet de la présente concession, est fixée à la somme de 6 994 813 € (Six millions neuf cent quatre-vingt-quatorze mille huit cent treize euros).

Cette participation sera versée selon les modalités suivantes :

15.7.1. Apport en numéraire :

La Métropole versera au Concessionnaire la somme de 5 752 313 € (Cinq millions sept cent cinquante-deux euros et trois cent treize euros) selon l'échéancier suivant :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Bilan
Equilibre à l'opération Métropole	225 000	784 500	1 002 500	1 748 000	1 281 000	702 000	150 000			1 101 813	6 994 813
dont apport numéraire	225 000	137 000	752 500	1 403 000	1 281 000	702 000	150 000			1 101 813	5 752 313

15.7.2. Apport en nature :

La Métropole apportera en nature au Concessionnaire les biens immobiliers dont la liste figure en annexe qui sont sa propriété, d'une valeur estimée à la date de signature de la présente concession à la somme de 1 242 500 € (Un million deux cent quarante-deux mille et cinq cents euros). Une actualisation des évaluations sera établie avec l'appui des services de la Direction immobilière de l'Etat préalablement à la cession des dits biens, ce qui impliquera un rééquilibrage des participations.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Bilan
Equilibre à l'opération Métropole	225 000	784 500	1 002 500	1 748 000	1 281 000	702 000	150 000			1 101 813	6 994 813
dont apport en nature		647 500	250 000	345 000							1 242 500

Si le Directeur des services de la Direction immobilière de l'Etat estime la valeur des biens à un montant différent à celui sus indiqué et si ce montant a pour effet de modifier le montant de la participation de la Métropole à l'opération, celle-ci et la SPL concessionnaire se rapprocheront pour décider soit d'une modification de la participation pour conserver sa concordance avec la valeur des biens apportés, soit pour décider du versement par la Métropole au Concessionnaire d'une soulte en numéraire. Un avenant à la présente

convention viendra prendre acte de ce nouveau montant et de ces nouvelles modalités de versement.

Ces biens seront apportés au Concessionnaire par acte de transfert de propriété au prix de 1 € (un euro) passés devant notaire, lorsque le Concessionnaire en exprimera le besoin par lettre recommandée avec demande d'acté de réception, dans le respect du programme d'acquisition contractuellement arrêtée dans les conditions définies à l'article 9.1. ci-avant.

Le montant de cette participation ainsi que ses modalités de versement pourront, le cas échéant, être revus pendant la durée de la concession dans les conditions énoncées à l'article 24 ci-après.

15.8 - Subvention de Ville de Rouen :

La Ville de Rouen versera à l'opération, dans les conditions définies à l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme, à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales et par la convention de subventionnement dont le projet est annexé à la présente concession, une subvention d'un montant total de 6 994 813 € (Six millions neuf cent quatre-vingt-quatorze mille huit cent treize euros)

Cette subvention sera versée selon les modalités suivantes :

15.8.1. Apport en numéraire :

La Ville versera au Concessionnaire la somme de 6 768 201 € (Six millions sept cent soixante-huit et deux cent un euro) selon l'échéancier suivant :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Bilan
Equilibre à l'opération Ville de Rouen	225 000	784 000	1 003 000	1 748 000	1 281 000	702 000	150 000			1 101 813	6 994 813
dont apport numéraire	225 000	784 000	1 003 000	1 748 000	1 054 388	702 000	150 000			1 101 813	6 768 201

15.8.2. Apport en nature :

La Ville apportera en nature au Concessionnaire les biens immobiliers dont la liste est annexée qui sont sa propriété, d'une valeur estimée à la date de la signature de la présente concession à la somme de 226 612 €. Une actualisation des évaluations sera établie avec l'appui des services de la Direction immobilière de l'Etat préalablement à la cession des dits biens, ce qui impliquera un rééquilibrage des participations.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Bilan
Equilibre à l'opération Ville de Rouen	225 000	784 000	1 003 000	1 748 000	1 281 000	702 000	150 000			1 101 813	6 994 813
dont apport en nature					226 612						226 612

Si le Directeur des services de la Direction immobilière de l'Etat estime la valeur des biens à un montant différent à celui sus indiqué et si ce montant a pour effet de modifier le montant

de la participation de la Ville de Rouen à l'opération, celle-ci, la Métropole et la SPL concessionnaire se rapprocheront pour envisager l'adaptation de la convention financière tripartite. Le cas échéant, des avenants à la convention tripartite et au présent traité et seront proposés.

La valeur de ce bien devra être confirmée par le directeur des services du Domaine préalablement à la signature de l'acte authentique de transfert de propriété si celle-ci intervient plus d'un an après la date de délivrance de l'avis ci-dessus référencé.

Si le Directeur des services de la Direction immobilière de l'Etat estime la valeur du bien à un montant différent à celui sus indiqué et si ce montant a pour effet de modifier le montant de la subvention de la Ville à l'opération la Ville, la Métropole Concédante et la SPL Concessionnaire se rapprocheront pour décider soit d'une modification de la subvention pour conserver sa concordance avec la valeur du bien apporté, soit pour décider du versement par la Ville de Rouen au Concessionnaire d'une soulte en numéraire. Un avenant à la présente convention viendra prendre acte de ce nouveau montant et de ces nouvelles modalités de versement.

Ce bien sera apporté au Concessionnaire par acte de transfert de propriété au prix de 1 € (un euro) passés devant notaire, lorsque le Concessionnaire en exprimera le besoin par lettre recommandée avec demande d'acté de réception, au regard de la programmation d'acquisition contractuellement arrêtée contractuellement arrêtée dans les conditions définies à l'article 9.1. ci-avant.

Il est expressément convenu par les Parties que la subvention sera versée par la Ville de Rouen directement au Concessionnaire de l'opération.

ARTICLE 16 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à un contrôle comptable et financier prévu notamment aux articles L. 300-5 II du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

16.1. Le Concessionnaire établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé de l'opération objet du présent traité, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour le Concessionnaire.

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

16.3. Après validation par le comité de pilotage visé à l'article 4, le Concessionnaire adresse au Concédant et, en application de l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme et à la Ville de Rouen, avant le 30 juin de chaque année, un compte rendu financier (ci-après aussi dénommé « CRAC ») comportant notamment en annexe :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé, défini au paragraphe 16.1 ci-dessus ;
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération, au paragraphe 16.2 ci-dessus ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé ;
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales, et sur les prévisions de l'année à venir ;
- un rapport de gestion des biens immobiliers acquis ou mis à disposition de RNA ;
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 15.6 ;
- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées à la Ville de Rouen en application de l'article 15.8 ci-avant.

16.4 Le Concédant et la ville de Rouen ont le droit de contrôler les documents fournis, leurs agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

16.5 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le concessionnaire, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et sous réserve de l'application des stipulations de l'article 24 ci-après, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 17 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Le Concessionnaire établit un bilan financier prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de biens immobiliers grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

17.1 Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux à la charge de le Concessionnaire visés en annexe 2 des présentes, les frais résultant de l'intervention des entreprises sollicitées par le Concessionnaire au titre des articles 11 et 12, les indemnités prévues à l'article 13, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à

l'article 19 ci-après, le détail des dépenses exposées pour la mission de gestion des biens visée à l'article 9Bis.

- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage, conventions d'occupation ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres personnes publiques aux actions réalisées dans le cadre de l'opération à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Métropole Concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

17.2 - Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), et, le cas échéant, le montant de la participation due par la Métropole concédante ainsi que le montant des subventions dues par d'autres personnes publiques au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 15 paragraphes 15.7 et 15.8 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

17.3 - L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession est exécutoire et par la suite avant le 31 août et 31 octobre de chaque année .

ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17.2, le Concédant peut accorder le cas échéant, sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 17.1 que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le Concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le garant aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit aux articles 23 et 24 ci-après.

ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

19.1 - Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de concession mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du présent traité. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

19.2 - La nature des charges couvertes par la rémunération correspond notamment aux coûts suivants imputés dans la partie structure de la comptabilité du Concessionnaire :

- En rémunérations forfaitaires pour les missions permanentes nécessaires à l'état de veille pour le suivi administratif du projet :

Pour la mission de coordination générale de l'opération, sa gestion administrative, financière et contractuelle, son suivi des acquisitions, de développement, de commercialisation et de coordination des différents acteurs et partenaires du projet, intégrant les actions de communication, d'appui à la prospection et à la recherche d'investisseurs une rémunération annuelle révisable fixée à 45 000 euros sur toute la durée de la concession.

La rémunération annuelle du Concessionnaire sera imputée mensuellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes calculés par douzième.

Pour la partie « Liquidation – clôture » intégrant la clôture foncière (état récapitulatif des propriétés acquises, cédées à des tiers ou à rétrocéder à la collectivité), la clôture financière (bilan de clôture), la clôture administrative de tous les contrats passés par le concessionnaire purgés des délais contractuels de parfait achèvement et pour les contrats non échus et ne pouvant l'être dans le délai de clôture production d'un avenant de transfert au concédant, une rémunération forfaitaire révisable fixée à 35 000 euros.

Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Ces rémunérations forfaitaires feront l'objet d'une révision selon la formule :

$$R = \frac{Ro (0,125 + 0,875 I)}{Io}$$

Ro = Imputation avant révision en valeur

R = Imputation semestrielle révisée

Io = Valeur de l'indice Ingénierie du mois qui précède la notification de la concession

I = Valeur de l'indice Ingénierie connu au mois d'imputation

- En rémunérations proportionnelles pour les missions liées à l'avancement physique du projet sur le plan de la conduite des études, de suivi des aménagements et des travaux, d'actions de commercialisation et de liquidation :

Pour la partie « Aménagement », une rémunération égale à 3.5 % de l'ensemble des dépenses - HT constatées dans la période - de l'opération, à l'exclusion cependant du coût des acquisitions, de sa propre rémunération et des frais financiers. Cette rémunération sera calculée à partir des éléments comptables de l'exercice considéré sur les mouvements constatés et imputée trimestriellement.

Pour la partie « commercialisation »,

- Une rémunération égale à 3.5 % des recettes HT (cessions, location, subventions et recettes diverses) à l'exclusion cependant de la participation du Concédant et celle de la Ville de Rouen et des produits financiers. Cette rémunération sera calculée à partir des éléments comptables de l'exercice considéré sur les mouvements constatés et imputée trimestriellement. Un taux de 2.5% sera appliqué lors de cession opérée au Concédant ou à la Ville de Rouen.
- Une rémunération de 28 % du montant d'une année de loyer TTC lors de chaque signature de bail.

19.5 - Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être revus par accord entre les deux Parties, pour être mieux adaptés en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 6 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme.

PARTIE IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement**ARTICLE 20 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL**

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 6, le Concessionnaire demandera à la Métropole de constater cette expiration.

A cet effet, le bilan de clôture provisoire sera arrêté par le Concessionnaire et approuvé par la Métropole concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Métropole concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui éventuellement modifié par voie d'avenant figurant à l'article 15.7 de la présente convention à la date de son expiration.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du Concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté provisoire des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 26 sur les pénalités.

ARTICLE 21- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

21.1. Résiliation amiable

La concession peut être résiliée d'un commun accord entre les Parties, notamment dans le cas où suite à la survenance de l'un ou plusieurs des événements mentionnés à l'article 24 les Parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance du ou des événements concernés. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

21.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

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

21.3. Résiliation pour faute – déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute du Concessionnaire.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre Partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

21.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire du Concessionnaire.

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire 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 Métropole concédante des biens apportés par cette dernière à titre d'apport en nature à la concession. Il sera également fait retour gratuit aux collectivités ou groupements de collectivités des biens apportés par elles (eux) à titre d'apport en nature à la concession. Les conditions d'indemnisation de la partie en stocks des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 22 ci-après.

21.5. Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même code.

ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

22. 1. Sort des biens de la concession

22.1.1. En cas de résiliation de la concession à l'initiative du Concédant pour un motif d'intérêt général

Le Concédant sera tenu d'acquérir la propriété des biens immobiliers situés dans le périmètre de l'opération destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus pour un prix correspondant à leur valeur estimée par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales. Les Parties signeront dans les 18 mois suivant la notification de la décision de résiliation par le Concédant, un acte opérant ce transfert de propriété.

Au préalable, et dans un délai de 6 mois suivant la notification de résiliation de la concession, le Concédant demandera à la ville de Rouen si elle souhaite racheter ces biens. La Ville disposera d'un délai

maximum de 6 mois pour se prononcer sur ce rachat qui, le cas échéant, devra intervenir dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement.

A défaut de reprise ou de rachat des biens dans les délais prévus, chacune des Parties pourra solliciter du juge une décision opérant ce rachat ou cette reprise.

Les stipulations du présent sous article s'appliqueront en cas de résiliation de la concession d'aménagement à l'initiative de la Métropole dans le cas visé à l'article 21.2.

22.2.2. En cas de résiliation de la concession pour un autre motif

Le Concédant aura la faculté d'acheter les biens immobiliers situés dans le périmètre de l'opération destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

Au préalable, et dans un délai de 6 mois suivant la notification de la résiliation de la concession, le Concédant demandera à la Ville si elle souhaite racheter lesdits biens immobiliers. Le Concédant ou la Ville disposeront d'un délai de 6 mois à compter de l'expiration de la concession d'aménagement pour racheter les dits biens.

A défaut de leur rachat dans ce délai par le Concédant ou par la Ville, le Concessionnaire sera libre de céder les biens à tous tiers de son choix.

22.3. Sort des contrats et engagements pris par le Concessionnaire

22.3.1. En cas de résiliation de la concession à l'initiative du Concédant pour un motif d'intérêt général

Le Concédant sera tenu de reprendre, à l'expiration de la concession, l'exécution des contrats et autres engagements pris par le Concessionnaire vis-à-vis de tiers au titre de sa mission, à l'exclusion des seuls contrats de travail, si ces engagements ne sont pas soldés lors de cette expiration.

Il sera, le cas échéant, tenu de garantir le Concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions contractuelles.

Pour satisfaire à l'obligation ci-dessus du Concédant de reprendre les contrats conclus par le Concessionnaire avec des tiers, celui-ci inclura dans l'ensemble des marchés qu'il passera en exécution de la présente concession, une clause spécifiant la reprise de ses obligations vis-à-vis de ces tiers, par le Concédant en fin de concession.

Toutefois, pour le cas où ces cocontractants refuseraient un tel transfert de leur contrat, le Concédant sera tenu de mettre à la disposition du Concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de verser les éventuelles indemnités de résiliation anticipée dues. Ces versements seront pris en compte dans l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

Par suite, le Concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Le Concédant devra se substituer au Concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Les paiements effectués postérieurement à la date d'expiration de la concession devront être exigibles avant ou à la date d'expiration au plus tard. Tout paiement non exigible mais causé à la date d'expiration sera automatiquement transféré au Concédant.

22.3.2. Cas de résiliation de la concession pour un autre motif :

Le Concédant aura la possibilité, en considération de l'intérêt général que représente l'opération d'aménagement, de reprendre pour l'avenir l'exécution des contrats et des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture.

ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

23.1 - Opérations de clôture et imputation correspondante

Le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de clôture dans les conditions visées à l'article 22 ci-avant, dans un délai de 18 mois à compter de la date d'expiration du présent contrat : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

L'imputation des charges du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 19 ci-dessus.

Toutefois :

- en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du Concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle du liquidateur.
- en cas de résiliation pour motif d'intérêt général ou de rachat, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il sera dû au Concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de clôture prévue à l'article 19.3 ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

23.2 - Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'issue de la réalisation des opérations de clôtures prévues à l'article 23.1 qui précède, le Concessionnaire établira un arrêté définitif des comptes de l'opération d'aménagement permettant d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements de l'opération de renouvellement urbain.

23.2.1 - Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus la participation du Concédant, les subventions, ainsi que les produits hors TVA, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles à l'issue de réalisation des opérations de clôture prévu à l'article 23.1 (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au Concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil),
- la TVA que pourrait percevoir le Concessionnaire au titre de l'opération.

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission et de la mise en œuvre des opérations de clôture, payées ou exigibles jusqu'au complet règlement par les Parties des sommes qu'elles se sont engagées à verser et les imputations de charges du Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- la TVA dont serait éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

23.2.2 - Solde des financements repris par la Métropole Concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu par le Concessionnaire à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- s'il y a lieu, les avances consenties par la Métropole Concédante, notamment en exécution de sa garantie d'emprunt ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par la Métropole.

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

23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

23.3.1 En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général

La Métropole devra au Concessionnaire une indemnisation du manque à gagner subi par ce dernier en raison de la cessation anticipée de la concession égale à 15 % des sommes prévues à l'article 19.3

dont le Concessionnaire se trouvera privé, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan financier prévisionnel figurant dans le dernier CRFA approuvé.

23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de le Concessionnaire

L'indemnité due par la Métropole concédante au Concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de sa mise en liquidation judiciaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Métropole, telle qu'elle résultera du bilan financier prévisionnel figurant au dernier CRAC présenté par le Concessionnaire et approuvé par la Métropole en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Métropole pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

23.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 21.3

Le Concessionnaire n'aura droit ni à l'indemnité spéciale de clôture prévue à l'article 23.3.2 ci-dessus ni à la compensation du manque à gagner subit du fait de la résiliation. Il n'y aura lieu qu'à arrêter les comptes comme indiqué à l'article 23.2 ci-dessus.

Cet article ne porte pas atteinte à la possibilité pour la Métropole d'intenter une action indemnitaire auprès du juge afin d'obtenir réparation du préjudice éventuellement né de la faute du Concessionnaire.

23.3.4 - En cas de résiliation de plein droit au titre de l'article 21.5

Comme indiqué à l'article 21.5, et sauf meilleur accord entre les Parties, l'indemnisation portera sur les dépenses utiles à l'opération exposées par le Concessionnaire à la date de la résiliation et n'ayant pu être couvertes par les recettes de l'opération en raison de la cessation anticipée du contrat. Ce montant sera constaté sur la base du bilan financier prévisionnel figurant dans le dernier CRAC approuvé par la Métropole, éventuellement complété, pour les dépenses ne figurant pas dans ce bilan financier prévisionnel, par les factures à disposition du Concessionnaire et attestant de la réalité de l'engagement des dépenses. Un avenant à la concession précisera le montant retenu par les Parties.

Le Concessionnaire aura également droit à l'indemnité spéciale de clôture prévue à l'article 23.1.

23.4 - Modalités de règlement

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

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le Concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance versée par la Métropole suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

23.5 Sort du résultat d'exploitation de l'opération

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 23.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 23.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera partagé à 20% pour le Concessionnaire et à 80% pour le Concédant.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, ce solde sera partagé à 20% pour le Concessionnaire et à 80% pour le Concédant.

[...]

PARTIE V : Exécution et évolution du contrat**ARTICLE 24 –EXECUTION DU CONTRAT - MODIFICATIONS****24.1 Principes généraux**

Les Parties s'engagent à exécuter la concession d'aménagement de bonne foi, en mobilisant les moyens humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques fixées lors de sa passation, conformément au bilan financier prévisionnel joint en Annexe 3 de la concession.

A cet effet, les Parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat dans le cadre du comité de pilotage visé à l'article 4.1 ci-avant, afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, ainsi que les modalités de réalisation au regard des évolutions constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du CRAC.

24.2. Contentieux

En cas de recours contentieux contre la présente concession d'aménagement ou contre toute délibération relative aux modalités de réalisation de l'opération, les Parties conviennent de se rapprocher dans les meilleurs délais suivant l'introduction du recours et d'évaluer ensemble les conséquences à tirer de ces recours sur l'application du présent contrat.

Selon l'importance de ces conséquences, les Parties, après discussions au sein du comité de pilotage prévu à l'article 4.1 ci-avant pourront décider :

- soit de la résiliation anticipée de la concession. Cette résiliation sera formalisée par un avenant qui précisera et/ou adaptera, en tant que de besoin, la date de prise d'effet de la résiliation et les modalités de clôture de l'opération objets des articles 22 et 23 ci-avant ;
- soit de la poursuite du contrat, le cas échéant modifié dans les conditions ci-après.

24.3. Partage des risques et incidences sur le contrat

Il est rappelé que le risque économique supporté réparti entre le concédant et le concessionnaire au titre de la présente concession d'aménagement s'entend comme celui résultant du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus et Annexe 2 ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat et hors le cas de la survenance d'un évènement ressortant de la théorie de l'imprévision. En conséquence, les parties ont convenu de préciser dans la grille des risques établie en Annexe 4 du présent contrat les évènements dont la survenance relèverait du concédant, du concessionnaire, ou nécessiterait un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat.

Concernant les évènements nécessitant un réexamen concerté, après que les parties ont vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un

rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...,) l'analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation du Concédant à l'opération d'aménagement.

Concernant les événements relevant du concessionnaire, dans le cas où l'incidence financière excède la provision pour risque (aléa) prévue au bilan annexé à la présente concession, les parties se rencontrent afin d'analyser les conséquences de l'évènement concerné sur les conditions notamment financières d'exécution du contrat. Les issues envisagées afin de limiter cet impact pourront concerner une révision du programme, les conditions de cessions et de commercialisations, les engagements mutuels ou les conditions d'exécution générales du contrat. Après seulement que les parties auront vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution, l'analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation du concédant à l'opération d'aménagement. Toutefois, cette augmentation de la participation sera diminuée du montant de la rémunération de l'aménageur sur les dépassements observés.

A défaut d'un accord intervenant lors de cette rencontre, une période de six mois sera laissée aux parties pour définir conjointement les conditions du maintien du contrat.

ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 26 - PENALITES

Lorsque le Concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat à l'issue d'un délai de 15 JOURS à compter de la réception de cette mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'acté de réception, et en l'absence de cas de force majeure, le Concédant pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité (en € H.T)
Défaut de communication au Concédant des avant projets et projets conformément aux dispositions prévues à l'article 10	1 500 € par constat
Défaut de transmission de la demande d'agrément du concessionnaire et du cahier des charges de cession de terrains conformément aux dispositions prévues à l'article ...	1.000 € par constat d'un défaut de transmission d'agrément
Défaut de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL - article ...et de l'état prévisionnel des recettes et dépenses (article ...)	50 € par jour de retard du 1 ^{er} au 15 ^{er} jour 100 € par jour de retard du 16 ^{er} au 30 ^{er} jour 200 € par jour de retard à compter du 31 ^{er} jour

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.

En cas de faute commise par le Concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

ARTICLE 27 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement de Concessionnaire, ne peuvent se faire sans l'accord préalable de la Métropole, lequel accord devra obligatoirement être formalisé par voie d'avenant tripartite cédant / cessionnaire/ Métropole au présent contrat. Il ne pourra intervenir qu'en cas de fusion/absorption dudit Concessionnaire avec un autre opérateur capable de justifier de sa capacité technique, juridique et financière à prendre en charge les missions listés à l'article 2 des présentes.

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

PARTIE VI : Dispositions diverses

ARTICLE 28 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application du présent contrat seront versées au compte suivant :

SPL ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT

Etablissement bancaire : CAISSE DES DEPOTS

N° de compte : 0000387116C

Clef RIB : 66

Code banque : 40031

Code guichet : 0001

ARTICLE 29 - INTERPRETATION

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

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ou à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les Parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 30 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Métropole et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Rouen

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

Pour Le Concessionnaire

Pour la Métropole Concédante

Pièces annexées

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Programme de l'opération

Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

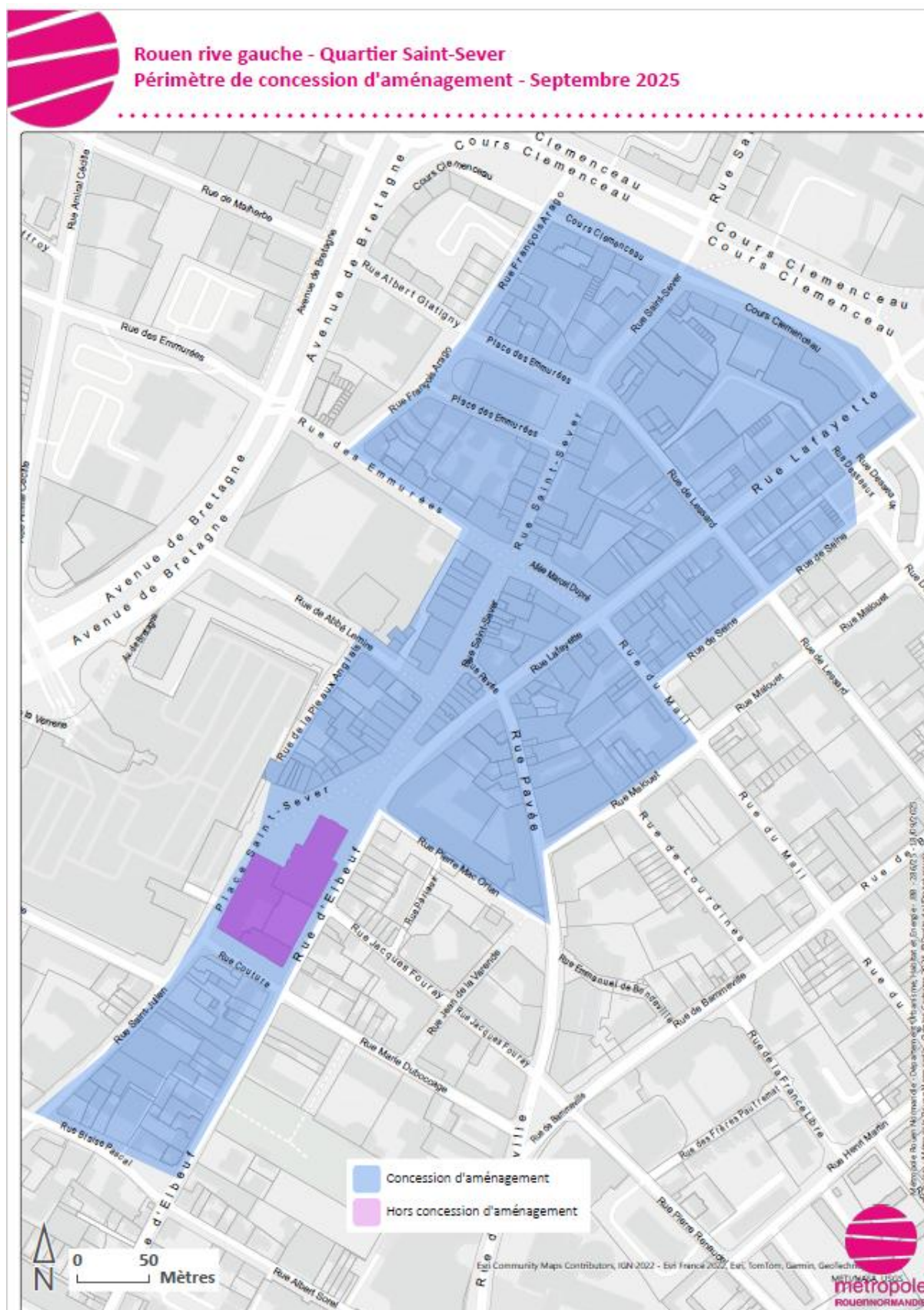
Annexe 4 : Grille de répartition des risques entre Concédant et Concessionnaire

Annexe 5 : Convention interventions et de veille foncière EPFN MRN

Annexe 6 : Liste des biens propriété Métropole Rouen Normandie/ Ville de Rouen et EPFN

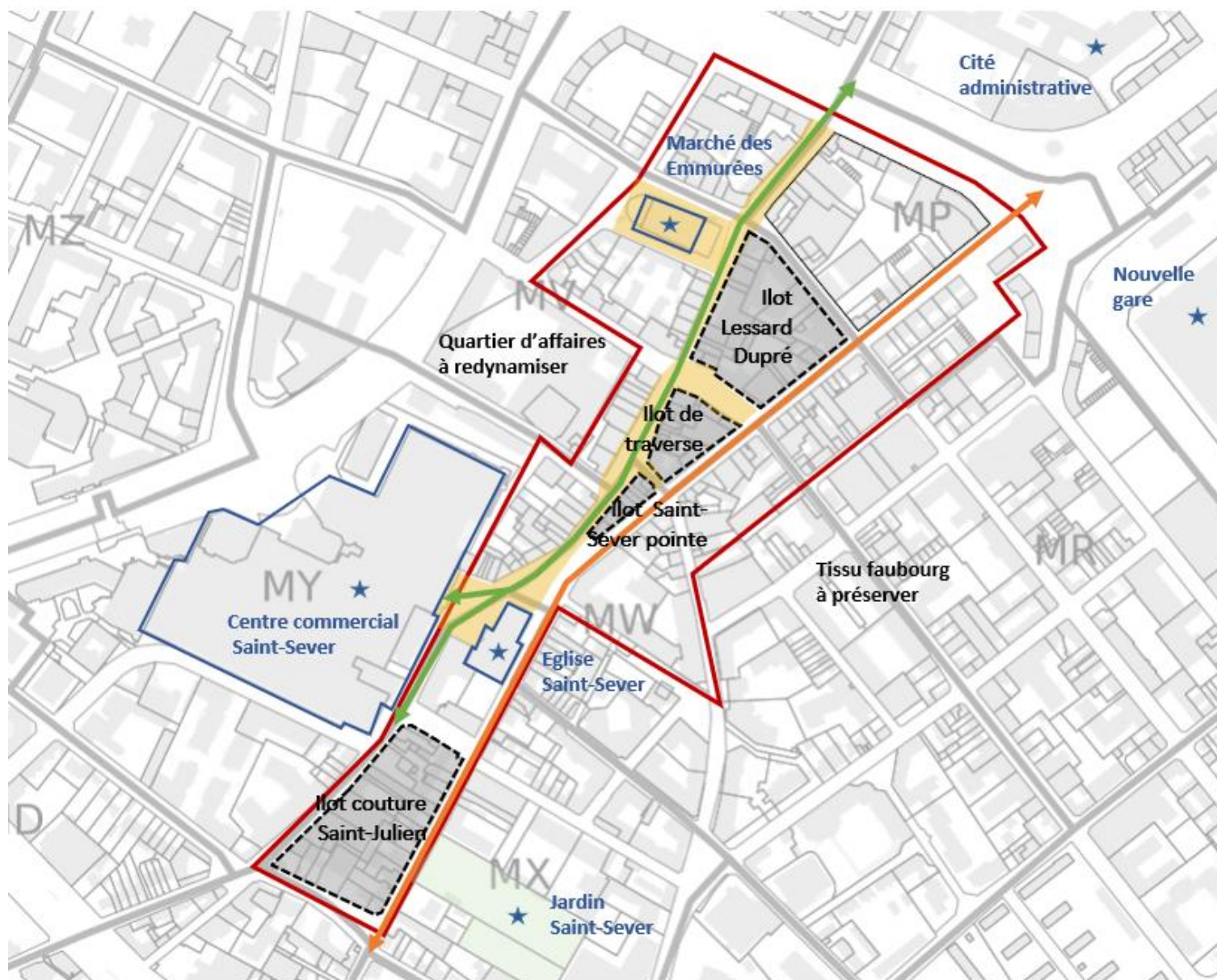
Annexe 7 : Convention de financement Tripartite MRN / Ville de Rouen / RNA

Annexe 1 : Périmètre de la concession



Annexe 2 - Programme de l'opération

Programme de la concession Coeur Saint- Sever						
	Ilot Pointe	Ilot de Traverse	Ilot Lessard - Duprée	Ilot Couture Saint-Julien	Commerces diffus	TOTAL
DEMOLITION	290	842	342	500	350	2 324
Ensemble	290	842	342	500	350	2 324
REHABILITATION D IMMEUBLES	70	-	527	-	1 439	2 036
Commerces	-	-	-	-	938	938
Logements	70	-	527	-	501	1 098
CESSION DE DROITS A CONSTRU	890	1 600	400	1 500	350	4 740
Commerces	290	300	100	200	-	890
Logements	600	300	300	1 300	350	2 850
Equipements		1 000				1 000
En m² de SDP	960	1 600	927	1 500	1 789	6 776



Annexe3 – Bilan prévisionnel de la concession d'aménagement

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Bilan		
Intitulé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT	TVA	TTC
DEPENSES	225 485	1 415 527	2 026 984	4 837 811	6 926 419	5 231 363	1 154 042	1 192 138	101 418	88 370	20 018 534	3 181 025	23 199 559
ACQUISITIONS	10 000	706 063	780 863	3 308 765	3 492 314	3 112 377					9 954 603	1 455 778	11 410 381
Acquisition auprès de la collectivité		647 500	711 400	1 127 000	778 612	552 000					3 448 612	367 900	3 816 512
Acquisition auprès d'autres tiers				1 700 838	2 449 135	2 377 296					5 439 391	1 087 878	6 527 269
Frais notariés et Gestion des biens acquis		48 563	49 463	180 927	204 567	183 081					666 600		666 600
Indemnités liées à l'occupation	10 000	10 000	20 000	300 000	60 000						400 000		400 000
ETUDES	66 106	129 010	199 408	76 188	117 404	112 112		90 512			658 950	131 790	790 740
Etudes générales	66 106	129 010	199 408	76 188	117 404	112 112		90 512			658 950	131 790	790 740
HONORAIRES SUR TRAVAUX		36 489	83 311	113 665	264 292	160 429	95 571	96 527			708 570	141 714	850 284
Honoraires techniques		36 489	83 311	113 665	264 292	160 429	95 571	96 527			708 570	141 714	850 284
TRAVAUX	54 180	406 214	823 533	1 155 363	2 785 668	1 600 241	909 833	883 118			7 197 708	1 420 442	8 618 149
Travaux superstructures	54 180	402 214	811 033	1 137 363	2 752 668	1 584 241	903 833	877 118			7 102 208	1 420 442	8 522 649
Assurances		4 000	12 500	18 000	33 000	16 000	6 000	6 000			95 500		95 500
FRAIS DIVERS DE GESTION	43 414	61 579	48 701	54 086	66 860	54 583	29 585	16 543	7 500		351 550	31 301	382 852
FRAIS DE SOCIETE ET FRAIS FINANCIER	51 786	76 174	91 169	129 744	199 881	191 621	119 052	105 437	93 918	88 370	1 147 152		1 147 152
Frais de société	51 786	76 174	91 169	129 744	199 881	191 621	119 052	105 437	93 918	88 370	1 147 152		1 147 152
Frais financiers													
RECETTES	505 592	1 677 008	2 122 528	4 646 244	4 117 125	4 141 308	1 527 964	790 585	1 467 579	2 203 626	22 222 160	977 399	23 199 559
CESSIONS				898 320	786 000	1 635 480	396 000	442 800	1 185 984		4 453 820	890 764	5 344 584
Cessions au concédant					180 000						150 000	30 000	180 000
Cession autre tiers				898 320	606 000	1 635 480	396 000	442 800	1 185 984		4 303 820	860 764	5 164 584
SUBVENTIONS		22 000	22 000	188 331	668 075	1 033 711	807 003	322 824	281 595		3 345 539		3 345 539
Subventions nationales		22 000	22 000	188 331	668 075	1 033 711	807 003	322 824	281 595		3 345 539		3 345 539
PARTICIPATION DES COLLECTIVITES	450 000	1 568 500	2 005 500	3 496 000	2 562 000	1 404 000	300 000			2 203 626	13 989 626		13 989 626
Equilibre à l'opération Métropole	225 000	784 500	1 002 500	1 748 000	1 281 000	702 000	150 000			1 101 813	6 994 813		6 994 813
Equilibre à l'opération Ville de Rouen	225 000	784 000	1 003 000	1 748 000	1 281 000	702 000	150 000			1 101 813	6 994 813		6 994 813
PRODUITS DIVERS	55 592	86 508	95 028	63 593	101 050	68 117	24 961	24 961			433 175	86 635	519 810

Annexe 4 – Grille de répartition des risques entre Concédant et Concessionnaire

	Risque pris en charge par le Concessionnaire	Risque partagé entre Concédant et Concessionnaire dont la survenance peut conduire à un avenant du TCA	Risque pris en charge par le Concédant
Risques opérationnels :			
Modification du programme de la concession (réhabilitation / démolition) demandés par le concédant ;			X
La variation du coût des études ;	X		
La variation des coûts d'acquisitions amiables ;			X
La variation des coûts de démolitions et réhabilitation des logements		X	
Incidences financières liées à une demande de démolitions par le concédant non prévues dans le bilan d'aménagement ;			X
La variation des coûts de gestion des biens apportés ou acquis et des frais externes ;	X		
Incidences financières liées à une demande d'acquisitions ou valorisations foncières par le concessionnaire non prévues dans le bilan d'aménagement ;			X
Augmentation du coût des travaux et/ou des études liée à l'augmentation du coût des matières premières ;		X	
La variation des coûts de cession ou location des biens de la concession du fait d'une moindre commercialisation des terrains et immeubles par rapport aux estimations initiales (surestimation des surfaces, prix de vente et/ou du rythme de commercialisation) ;	X		
Incidences financières liées à une diminution du prix de vente et/ou aménagement des conditions de paiement à la demande du concédant ;			X

Incidences financières liées à un refus par le concédant d'un acquéreur remplissant les conditions requises ;			X
Incidences financières liées à l'imposition d'un acquéreur par le concédant modifiant le programme de construction ;			X
Risques de variation des coûts induits du fait de la modification de la réglementation ou des normes en vigueur qui viendraient remettre en cause la faisabilité même des opérations impactées par lesdits changements ;		X	
Incidences financières liées à la pollution non-détectée à la date d'effet de la concession ;		X	
Incidences financières liées à la découverte de cavités souterraines		X	
Incidences financières liées à des fouilles archéologiques prescrites à l'issue du diagnostic ;		X	
Risques réglementation et procédure			
Risque de variation des coûts induits du fait de la modification des règles d'occupation des sols (PLU) et de la réduction de la constructibilité ;			X
Incidences financières liées à un contentieux d'urbanisme (PLU) ;		X	
Incidences financières liées à un retard de mise en œuvre des procédures opérationnelles modificatives ;		X	
Incidences financières liées à un retard de l'obtention des autorisations administratives ;		X	
Incidences financières liées à de nouvelles contraintes administratives, réglementaires ou fiscales ;		X	
Incidences financières liées à l'annulation d'un des actes de la procédure ou d'actes autres nécessaires (marché, PC,...) pour des motifs non imputables au concessionnaire ;		X	
Risques liés au financement			

Incidences financières liées à un changement du mode de financement de l'opération. le mode de financement retenu est l'avance du concédant ;		X	
Incidences financières liées à un changement de fiscalité de l'habitat neuf, ancien, défiscalisé ;		X	
Incidences financières liées à un montant de subvention inférieur aux objectifs exposés dans le bilan d'aménagement ou à un retard de versement de subventions inscrites dans le Traité de Concession d'Aménagement (TCA) ;		X	
Incidences financières liées à une augmentation des frais financiers due au dérapage du plan de trésorerie de l'opération - mauvaises prévisions du concessionnaire ;	X		
Incidences financières liées à une augmentation des frais financiers due à la hausse des taux d'intérêt ;		X	
Incidences financières liées à une augmentation des frais financiers liée aux difficultés budgétaires du concédant entraînant un retard de versement d'avances ou de participations ;			X
Incidences financières liée à une augmentation des frais financiers liée au refus ou à l'impossibilité d'une garantie des emprunts par le concédant ;			X
Risques divers :			
Retard dans les travaux ou la mise en exploitation des commerces	X		

Annexe 5 : Convention interventions et de veille foncière EPFN MRN

Annexe 6 : Liste des biens propriété Métropole Rouen Normandie, Ville de Rouen et EPFN

Apports en nature Métropole Rouen Normandie

Sous opération	Référence cadastrale	Nom/ancienne activité
METROPOLE		
Commerces diffus	MP49	MOCCA
Commerces diffus	MW 121	O'51
Commerces diffus	XE53-XE54	Ex- LE DUC
Ilôt pointe	MW154	Ex - OPTICAL
Ilôt pointe	MW158	LOGEMENT TCHIP
Couture Saint-Julien	MX103-Transfert MRN	Parking
Couture Saint-Julien	MX132-Transfert MRN	Parking
Couture Saint-Julien	MX134 - Transfert MRN	Parking

Apports en nature Ville de Rouen

Sous opération	Référence cadastrale	Nom/ancienne activité
Ville de ROUEN		
Couture Saint-Julien	MX91-VDR	Mixte résidentiel et commerce
Couture Saint-Julien	MX92 -VDR	Immeuble résidentiel
Couture Saint-Julien	MX94 - VDR	Parking
Couture Saint-Julien	MX95 - VDR	Parking
Couture Saint-Julien	MX130 -VDR	Parking

Biens portés par l'EPF Normandie dans le cadre du programme d'action foncière Ville de Rouen

Sous opération	Référence cadastrale	Nom/ancienne activité
EPF Normandie		
Couture Saint-Julien	MX 93	ex - ENVIE
Couture Saint-Julien	MX107	ex - MOBALPA

Annexe 7 : Convention de financement Tripartite MRN / Ville de Rouen / RNA