

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018, approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de MEGEVE.

Le Maire,
Catherine JULLIEN-BRECHES



Commune de Megève

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
- QUARTIER DU Paddock -
[C. urb. art. L. 300-4 et s. et R. 300-4 à R. 300-9]**

Entre la Commune de MEGEVE

Et

La Société TERACTION

Transmise au représentant de l'Etat par la Commune de Megève le 20/09/2017

Notifiée par la Commune de Megève à l'Aménageur le

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION
- ARTICLE 2 : DOCUMENTS CONTRACTUELS
- ARTICLE 3 : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE
- ARTICLE 4 : MISSIONS DU CONCEDANT
- ARTICLE 5 : DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
 - 5.1 DUREE
 - 5.2 PRISE D'EFFET DE LA CONCESSION
- ARTICLE 6 : PROPRIETE DES DOCUMENTS
- ARTICLE 7 : INTUITU PERSONAE - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
- ARTICLE 8 : ASSURANCES
- ARTICLE 9 : DOMICILIATION
- ARTICLE 10 : REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS
- ARTICLE 11 : DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT
- ARTICLE 12 : SUIVI DE L'OPERATION
 - 12.1 COMITE DE SUIVI
 - 12.2 MOYENS MIS A DISPOSITION ET SUIVI DE L'OPERATION
- ARTICLE 13 : EVOLUTION DU CONTRAT – AVENANTS
 - 13.1 PRINCIPE GENERAUX D'EVOLUTION DU CONTRAT
 - 13.2 ADAPTATION DU BILAN FINANCIER - CLAUSE DE RENCONTRE
 - 13.3 REPARTITION DES RISQUES ET MODIFICATION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE AU COUT DE L'OPERATION
- ARTICLE 14 : NON REALISATION DE L'OPERATION

TITRE II – DISPOSITIONS FONCIERES

- ARTICLE 15 : BIENS IMMOBILIERS APPARTENANT AU CONCEDANT
- ARTICLE 16 : ACQUISITIONS AMIABLES
- ARTICLE 17 : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – EXPROPRIATION
- ARTICLE 18 : SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES
 - 18.1 BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS
 - 18.2 ETABLISSEMENT D'UN PLAN PARCELLAIRE
- ARTICLE 19 : RELOGEMENT DES OCCUPANTS
- ARTICLE 20 : MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS
- ARTICLE 21 : INDEMNITES DUES AUX TIERS
- ARTICLE 22 : CONVENTIONS DE PARTICIPATION ET D'ASSOCIATION

TITRE III – TRAVAUX D'AMENAGEMENT

- ARTICLE 23 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS ET DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 24 : MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS
- ARTICLE 25 : PRESENTATION DES AVANT-PROJETS
- ARTICLE 26 : EXECUTION DES TRAVAUX

- ARTICLE 27 : TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS PUBLICS
27.1 TRANSFERT DE PROPRIETE
27.2 TRANSFERT DE RESPONSABILITE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES

- ARTICLE 28 : FINANCEMENT DE L'OPERATION
ARTICLE 29 : GESTION DE LA TRESORERIE
ARTICLE 30 : PARTICIPATION FINANCIERES AU COUT DE L'OPERATION
30.1 PARTICIPATION DU CONCEDANT
30.2 SUBVENTIONS VERSEES PAR L'ETAT, LES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET LEURS GROUPEMENTS OU DES ETABLISSEMENTS PUBLICS
ARTICLE 31 : COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL)
ARTICLE 32 : PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES
ARTICLE 33 : GARANTIES D'EMPRUNTS
ARTICLE 34 : MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE
ARTICLE 35 : MARGE DU CONCESSIONNAIRE

TITRE V – MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION

- ARTICLE 36 : REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION
ARTICLE 37 : RESILIATION DE LA CONCESSION
37.1 RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL – RACHAT
37.2 RESILIATION POUR FAUTE – DECHEANCE
37.3 AUTRES CAS DE RESILIATIONS
ARTICLE 38 : CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION
ARTICLE 39 : CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION
39.1 OPERATIONS DE LIQUIDATION ET IMPUTATION CORRESPONDANTE
39.2 ARRETES DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
39.3 INDEMNITES POUR CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION
ARTICLE 40 : SORT DU BONI DE LIQUIDATION
ARTICLE 41 : MODALITES DE REGLEMENT
ARTICLE 42 : PENALITES
ARTICLE 43 : INTERPRETATION
ARTICLE 44 : ANNULATION DU CONTRAT
ARTICLE 45 : INTERETS MORATOIRES
ARTICLE 46 : ELECTION DE DOMICILE

IDENTIFICATION DES PARTIES

La **Commune de MEGÈVE**, représentée par Madame Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de ladite Commune, domiciliée 1, place de l'Eglise, 74120 MEGÈVE dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2017, devenue exécutoire suite à sa réception en sous-préfecture de Bonneville, jointe en **annexe n°1** des présentes.

Ci-après dénommée « **Le Concédant** » ou « la Collectivité » ou « la Commune »

D'une part,

ET :

La **Société TERACTION**, au capital de 7 000 014 Euros, dont le siège social est 105, avenue de Genève à Annecy (74), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy, sous le n° 324 920 064, représentée par son Directeur Général, Monsieur André BARBON, nommé dans ses fonctions par délibération du conseil d'administration de la société en date du 11 décembre 2013, renouvelé dans ses fonctions par délibération de l'assemblée générale du 14 juin 2016 et ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la résolution n° 2017-0447 prise lors du conseil d'administration du 11 avril 2017.

Ci-après dénommée « **Le Concessionnaire** » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'autre part,

PREAMBULE

1.- Megève est un ancien village de montagne qui s'est converti depuis le début du XXème siècle en station touristique de renommée internationale, tout en conservant une activité agricole marquée. La Commune fait partie du canton de Sallanches et de l'arrondissement de Bonneville. Elle est localisée au sud-est du Département de la Haute-Savoie (74) à l'extrême ouest du massif du Mont-Blanc.

2.- La Commune poursuit depuis plusieurs années le projet d'aménagement du Paddock du Palais des Sports et des Congrès.

Avec ce projet urbain, la municipalité a la volonté de poursuivre le développement qualitatif de Megève. Il s'agit en l'occurrence de préserver et de mettre en valeur le patrimoine environnemental ainsi que le patrimoine bâti, aujourd'hui au cœur d'une requalification en conformité avec l'identité du village.

La collectivité souhaite aujourd'hui s'appuyer sur ce projet pour repenser la liaison entre le centre-ville et le Palais des Sports. La continuité de l'activité économique avec le centre historique est également recherchée par la réalisation d'un hôtel ouvert à l'année et par la création de commerces.

Pour atteindre ces objectifs, il est prévu de :

- Redistribuer l'espace au travers de la conception d'un « quartier » qui intégrera des espaces urbains et économiques par la mise en œuvre d'un programme mixte : hôtels, commerces, espaces publics d'animations, secteur d'équipements publics et de loisirs ;
- Réaliser un pôle d'échange entre le centre-ville piétonnier, l'espace Saint-Amour et le Palais des Sports et des Congrès ;
- Améliorer l'image de cette entrée du centre-ville de Megève et l'attractivité du quartier ;
- Permettre, au travers de ce premier projet, de renouer le tissu entre le secteur du centre-ville et le secteur loisirs structuré par le Palais des Sports et des Congrès par la création de liens urbains.

Ces enjeux sont développés autour des orientations suivantes :

- Requalification de l'entrée du centre-ville ;
- Engagement d'une opération d'aménagement visant à relier l'espace Palais des Sports et des Congrès au centre-ville avec la création de liaisons privilégiant les modes doux ;
- Valorisation du site par la redistribution qualitative et cohérente des espaces.

Le projet envisagé porte sur un secteur stratégique constituant une entrée principale du centre-ville de Megève, dont l'enjeu économique doit s'accompagner d'une mise en relation et d'une requalification des espaces urbains.

L'ilot concerné est composé des parcelles section AN numéro 51 (d'une surface de 2 989 m²) et 52 (d'une surface de 5 256 m²) appartenant à ce jour au domaine public communal, lesdites parcelles étant affectées à usage de paddock, d'aire de jeux pour enfants, de WC public, de stationnement et utilisées également pour la dépose des autobus. Cet ilot est localisé sur le territoire de la Commune et délimité principalement par la route du Palais des Sports, la RN 212, l'Arly et la parcelle AN51 sur laquelle sont implantés la Gendarmerie Nationale (locaux de service et logements), un local de la médecine du travail, une autogare, des logements et un parking public souterrain de 295 places.

Il s'agit aujourd'hui d'aménager un véritable quartier de ville, mixant des lieux de vie et d'activités en permettant au Nord de joindre le Palais des Sports et des Congrès et au Sud de relier ce dernier espace au centre-ville, faisant de ces parcelles le pivot d'une véritable liaison entre le centre piéton, les commerces, la rue Muffat de Saint-Amour et le secteur du Palais des Sports et des Congrès.

3.- Compte tenu de sa complexité et des objectifs poursuivis, le projet constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

En l'occurrence, l'opération a pour objectifs :

- d'organiser « *le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques* » par la réalisation de divers locaux commerciaux ;
- de favoriser « *le développement des loisirs et du tourisme* » (réalisation d'un complexe hôtelier ouvert à l'année, service de restauration, bar d'ambiance ...) ;
- de réaliser des « *équipements collectifs* » en l'occurrence des espaces publics de qualité permettant notamment de relier le centre historique au Palais des Sports et des Congrès et un parking public de 100 places et plus.

Elle comprend notamment 6 450m² de SP (hors sous-sol) réparti comme suit :

- Un hôtel 4 étoiles ouvert à l'année de 80 chambres environ (150 lits au minimum), lié au développement du Palais des Sports et des Congrès : 4 500 m² ;
- Des logements destinés à l'hébergement du personnel hôtelier, à la charge de l'opérateur, via la signature d'une Convention Loi Montagne avec la Commune, conformément à l'article L. 342-1 du Code du tourisme ;
- Un espace commercial comprenant entre 6 et 10 boutiques : 1 300 m² environ ;
- Une brasserie / restaurant et un restaurant d'ambiance : pour une surface totale de 550 m² environ ;
- Un parc public de stationnement souterrain de 120 places.

Des espaces extérieurs (réseaux divers, cheminement piétonnier paysager sur site, raccordement au Palais, aménagement des espaces piétons aux abords, voie de desserte).

4.- Suite à l'annulation du Plan Local d'Urbanisme par le tribunal administratif de Grenoble en date du 4 juin 2010, la réglementation d'urbanisme applicable sur le territoire communal est désormais le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 19 décembre 1989, modifié successivement le 6 novembre 1992, le 8 janvier 1996, le 29 juillet 1996, le 27 juillet 1998, le 3 mai 2001, le 28 janvier 2013 et le 29 avril 2013.

Par délibération 1^{er} décembre 2015, le conseil municipal a prescrit la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan d'Occupation des Sols sur le fondement des articles L. 123-6 et suivants et R. 123-15 et suivants du Code de l'urbanisme, en vigueur avant le 31 décembre 2015.

Par délibération du 2 août 2016, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune composé du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement, des documents graphiques et des annexes.

Les parcelles concernées par le projet sont classées en zone AUT du projet de Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est distingué à l'appui des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable et de la zone UT, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP 1) comprenant des dispositions relatives à l'aménagement du Quartier du Paddock.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal du 21 mars 2017. Il est devenu exécutoire le 28 avril 2017.

5.- Compte tenu de la complexité du projet, le conseil municipal de Megève a décidé, par délibération du 27 septembre 2016, de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme, la commune a fait paraître un avis de publicité dans :

- le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics : annonce n° AO-1644-5262 parue le 28 octobre 2016 ;
- le B.O.A.M.P. : annonce n°16-152559 parue le 25 octobre 2016 ;
- le J.O.U.E. : annonce n° 2016/S 206-373393 parue le 25 octobre 2016 ;
- MarchésOnline.com : annonce n° AO-1644-5262 parue le 25 octobre 2016.

Après examen des propositions reçues par la commission créée en application de l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme, il a été décidé d'engager la négociation prévue à l'article 46 de l'Ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux concessions.

Par délibération en date du 12 juin 2017, le conseil municipal de la Commune de Megève a :

- approuvé le choix de la société TERACTEM en tant qu'Aménageur, et les termes de la présente concession conclue en vertu des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code l'urbanisme ;
- autorisé son maire à signer la présente concession avec la société TERACTEM ;
- donné tous pouvoirs à son maire pour prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de ladite délibération.

5.- Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 23 de la présente concession d'aménagement.

6.- La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Commune.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions fixées dans le cadre des présentes, la Commune de Megève concède à l'aménageur qui l'accepte, l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement dite du Paddock dans le périmètre mentionné ci-après.

L'opération d'aménagement couvre une superficie de 6 300 m² environ, localisée sur le territoire de la Commune de Megève, et délimitée principalement par la route du Palais des Sports, la RN 212, l'Arly et la parcelle AN51 sur laquelle sont implantés la Gendarmerie Nationale (locaux de service et logements), un local de la médecine du travail, une autogare, des logements et un parking public souterrain de 295 places. Elle correspond au périmètre figurant sur le plan joint en **annexe n°6** des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, cette opération d'aménagement a pour objet d'organiser l'accueil d'activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme et de réaliser des équipements collectifs.

L'opération envisagée permet de mettre en œuvre l'objectif de développement qualitatif de la commune par la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental et bâti, aujourd'hui au cœur d'une requalification en conformité avec l'identité du village.

L'aménagement de la zone répond ainsi à l'objectif de création d'une nouvelle dynamique économique respectueuse de l'environnement et visant à développer un espace commercial et touristique par la réalisation d'un hôtel ouvert à l'année et l'implantation de nouvelles enseignes.

L'aménagement du secteur répond également à un objectif de développement harmonieux du quartier en favorisant les articulations et les jonctions entre le projet et les différentes activités existantes en centre-ville en travaillant notamment sur les espaces publics, l'offre de stationnement et les accès.

Elle s'inscrit enfin dans une logique de développement durable, en intégrant des préoccupations d'ordre paysager, mais aussi de cohérence urbaine, de maîtrise de la circulation des personnes, de maîtrise des impacts sur l'environnement en reliant le centre historique par la création d'une nouvelle liaison privilégiant le mode doux, de préservation de la santé humaine, et de gestion des territoires.

L'opération d'aménagement a pour ambition de créer un complexe commercial et hôtelier, accompagné d'un parking de centre-ville. Cet objectif se traduit par l'intégration d'une mixité fonctionnelle avec un programme prévisionnel de constructions de 6 450 m² de SP (hors sous-sol) réparti de la manière suivante :

- Un hôtel 4 étoiles ouvert à l'année de 80 chambres environ (150 lits au minimum), lié au développement du Palais des Sports et des Congrès : 4 500 m² ;
- Des logements destinés à l'hébergement du personnel hôtelier, à la charge de l'opérateur, via la signature d'une Convention Loi Montagne avec la Commune, conformément à l'article L. 342-1 du Code du tourisme ;
- Un espace commercial comprenant entre 6 et 10 boutiques : 1 300 m² environ ;
- Une brasserie / restaurant et un restaurant d'ambiance : pour une surface totale de 550 m² environ ;
- Un parc public de stationnement souterrain de 120 places.

Le montant global du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement est évalué à **8 907 850 € HT**.

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ARTICLE 2 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels (ci-ensemble dénommés « La concession ») sont constitués de la présente convention et des annexes suivantes :

- Annexe 1** Délibération du Conseil municipal du 12 juin 2017
- Annexe 2** Note méthodologique d'appréhension du dossier annexée à l'offre du groupement d'opérateurs économiques actionnaires
- Annexe 3** Extrait du Plan Local d'Urbanisme (règlement, zonage) approuvé par délibération du conseil municipal du 21 mars 2017
- Annexe 4** Délibération du 1^{er} décembre 2015 prescrivant la transformation du POS en PLU
- Annexe 5** Projet d'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP 1)
- Annexe 6** Périmètre de l'opération
- Annexe 7** Plan de la solution d'aménagement retenue correspondant au bilan d'investissement indiqué dans le dossier de consultation
- Annexe 8** Document programme remis par la Commune de Megève dans le cadre de la consultation
- Annexe 9** Bilan financier, plan de trésorerie prévisionnel et modalités d'imputation de sa rémunération par le concessionnaire
- Annexe 10** Grille de répartition des risques opérationnels pouvant survenir postérieurement à la signature du traité de concession et traduction financière
- Annexe 11** Conséquences indemnitaires en cas de non réalisation de l'opération
- Annexe 12** Planning prévisionnel de réalisation de l'opération
- Annexe 13** Convention d'aménagement touristique

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention, ses annexes, puis tout autre document.

ARTICLE 3 : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cette opération d'aménagement, l'aménageur aura en charge, sous le contrôle de la Ville, les missions suivantes :

- a) **Acquérir** auprès de la commune les parcelles section AN numéro 51 (d'une surface de 2 989 m²) et 52 (d'une surface de 5 256 m²) appartenant à ce jour au domaine public communal localisées sur le plan périmétral annexé aux présentes.
- b) **Gérer** les biens acquis, mettre en état les sols, démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- c) **Assurer le suivi et le contrôle** des études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.
- d) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à la zone et destinés à être remis après leur achèvement au concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

- e) D'une manière générale, **assurer la maîtrise d'ouvrage** des travaux concourant à l'opération et des équipements publics prévus dans la concession, en ce compris un parc de stationnement de 120 places, dont la maîtrise d'ouvrage a été attribuée au concessionnaire suite à la négociation opérée pendant la consultation, ainsi que la réalisation des études complémentaires et des missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification du programme qui s'avérerait nécessaire, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- f) **Accomplir** l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération :
- élaborer, ou faire élaborer, conjointement avec les services de la Commune, le dossier requis au titre de la « Loi sur l'Eau », et d'une manière générale l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
 - constituer le dossier de permis de construire qui devra être déposé au plus tard le 30 septembre 2017 et prévalidé par la commission d'urbanisme du concédant à compter de la signature des présentes,
 - assurer la coordination avec les différents partenaires,
 - le cas échéant, assurer le suivi de la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive et des fouilles qui seront susceptibles d'être réalisées sur le terrain,
 - par ailleurs, l'Aménageur sera en tant que de besoin associé aux études relatives à la modification et/ou la révision du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par le concédant et/ou la personne publique compétente pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- g) **Définir** les modalités de cession des terrains et mettre en place les moyens nécessaires pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles, céder les terrains aménagés à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant ; préparer et signer tous actes nécessaires.
- h) **Passer** les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement dans le respect des dispositions de l'article R. 300-12 du Code de l'urbanisme.
- i) **S'assurer** que le niveau de performance énergétique moyen correspond *a minima* à la norme bâtiment basse consommation (BBC) telle que définie par la réglementation thermique (RT) 2012.
- j) **Mener** l'opération en tenant compte des objectifs de développement durable de la Commune, conciliant développement économique, performances énergétiques, protection et mise en valeur de l'environnement.
- k) **Assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- assurer la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions de terrains aménagés,
 - assurer le contrôle technique et financier des travaux d'aménagements et des équipements publics ainsi que de leurs délais de réalisation,
 - assurer les tâches de promotion, de communication, d'accueil des usagers et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération (réalisation du CRACL annuel, suivi de la réalisation des travaux ...),
 - avec l'accord préalable du concédant, mobiliser les financements les plus appropriés à court et moyen terme, ainsi que les financements publics mentionnés à l'article L.300-5 III du Code de l'urbanisme, pour assurer le financement de l'opération,
 - assurer l'ensemble des tâches relative à la liquidation et à la clôture de l'opération (administrative, juridique, technique, financière, fiscale...),

h. d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

- l) **Mener** à bien toutes démarches administratives ou judiciaires nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et procéder notamment au règlement amiable des éventuels litiges.
- m) **Garantir** la cohérence architecturale de la totalité du projet.
- n) **Rechercher** un maximum de subventions (constitutions des dossiers, dépôt auprès des financeurs et suivi) permettant de financer le projet auprès de l'Europe, l'Etat, de la Région, du Département, de l'ADEME, etc.

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par voie d'avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 4 : MISSIONS DU CONCEDANT

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

- a) **Recueillir** l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 27 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- b) **Faire** toutes diligences pour que soient délivrées les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- c) **Réaliser ou faire réaliser** les équipements spécifiques à l'opération, qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés au concessionnaire dans le cadre de la présente concession d'aménagement et les équipements publics prévus dans la concession dont la maîtrise d'ouvrage a été attribué au concédant suite à la négociation opérée pendant la consultation. Le concessionnaire pourra demander au concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.
- d) **Céder** à l'aménageur les terrains immobiliers qu'il possède et nécessaires à la réalisation de l'opération.
- e) **Prononcer** la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.
- f) En tant que de besoin, **mettre en place** les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

5.1 DUREE

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 la date à laquelle l'ensemble des conditions suspensives figurant à l'article 5.2. auront été levées.

La durée de la concession est fixée à QUATRE ans (4 ans) à compter de la date de prise d'effet mentionnée à l'alinéa précédent.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par voie d'avenant.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal mentionné au troisième alinéa du présent article, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

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

5.2 PRISE D'EFFET DE LA CONCESSION

La concession d'aménagement prendra effet à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives suivantes :

- Purge des Recours des Tiers et Purge du Retrait Administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature de la concession (i), de la concession d'aménagement elle-même et de ses actes détachables (ii),
- Purge des Recours des Tiers et Purge du Retrait Administratif à l'encontre de la délibération exécutoire constatant la désaffectation des parcelles section AN numéro 51 (d'une surface de 2 989 m²) et 52 (d'une surface de 5 256 m²) appartenant à ce jour au domaine public communal et procédant au déclassement desdites parcelles,
- Purge des recours des tiers et Purge du retrait administratif à l'encontre du permis de construire ;
- Purge des recours des tiers et Purge du retrait administratif à l'encontre de l'autorisation « Loi sur l'Eau » relative au projet immobilier dans le cas où une telle autorisation serait nécessaire.

La Purge des Recours des Tiers désigne un acte administratif dont les délais et voies de recours sont expirés et qui n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral, ainsi qu'il en sera justifié, au plus tôt 2 mois et 15 jours après la dernière des publicités nécessaires, par une attestation de l'autorité ayant délivré l'acte.

La Purge du Retrait Administratif désigne l'absence de décision administrative de retirer rétroactivement l'acte administratif en cause, exercée dans le délai, pour chacun des actes administratifs, de quatre mois à compter de leurs délivrances respectives ainsi qu'il en sera justifié, au plus tôt 4 mois après l'édition de l'acte, par une attestation de l'autorité ayant délivré l'acte.

Ces conditions devront être réalisées au plus tard le **31 mars 2018**.

Au-delà de cette échéance, la concession deviendra caduque, sauf prorogation d'un commun accord par simple échange de lettre.

En cas de caducité, le concédant versera au concessionnaire l'indemnité prévue à l'article 14 des présentes, article qui indépendamment de la réalisation ou non des conditions prévues ci-dessus entre en vigueur dès la notification de la présente concession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des conditions suspensives susvisées n'aurait pu être levée un mois avant la date ci-dessus fixée, le concessionnaire et le concédant se rencontreront pour envisager la suite qu'ils entendent donner à la concession d'aménagement.

Afin de permettre la levée des conditions suspensives, le concédant autorise, dès la notification de la concession, le concessionnaire à effectuer ou faire effectuer les démarches administratives et réglementaires, et les études nécessaires à la réalisation de l'opération, savoir :

- la signature de la convention d'aménagement touristique avant le dépôt de la demande de permis de construire,
- le dossier de permis construire visé à l'article 3 f b) ci-dessus,
- Le cas échéant, la réalisation d'une étude d'impact,
- La réalisation d'une étude géotechnique,
- La réalisation d'une étude hydraulique,
- La réalisation d'une étude de reconnaissance des réseaux,
- Solliciter les services gestionnaires des réseaux et voiries pour obtenir des informations et des validations,
- La réalisation des études et des travaux nécessaires au dévoiement de la fibre optique,

- La réalisation des diagnostics préalables aux travaux relatifs à la pollution des sols et des bâtis à démolir,
- La démolition des toilettes publiques,
- La réalisation des missions d'aménageur et de promoteur pour tenir les délais convenus,
- toute autre étude ou travaux nécessités par les besoins de l'opération.

En cas de recours contre l'un quelconque des actes tendant à la réalisation de l'opération (décision administrative individuelle, délibération, convention, arrêté...), le concédant en informera immédiatement le concessionnaire. Dans ce cas, le concédant pourra, le cas échéant, demander au concessionnaire de cesser aussitôt les démarches et prestations autorisées, de telle sorte qu'aucune dépense engagée postérieurement à cette demande ne pourra donner lieu au remboursement prévu à l'article 14, sauf pour celles d'entre elles que le concessionnaire serait tenu d'engager en application des stipulations qui le lient au prestataire concerné.

ARTICLE 6 : PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété du concédant, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées et à ses conseils, les documents qui pourraient lui être confiés par le concédant au cours de sa mission, sans l'accord préalable de ce dernier.

ARTICLE 7 : INTUITU PERSONAE - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente concession d'aménagement ayant été conclue en considération des capacités techniques et financières de la société TERACTION et de son aptitude à conduire l'opération d'aménagement, toute cession partielle ou totale de la présente concession, tout changement de cocontractant ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération de l'assemblée délibérante du concédant ; étant par ailleurs rappelé que la cession devra respecter les dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession.

Toute demande de cession devra être accompagnée d'une note de présentation (chiffre d'affaires, composition du capital, certification, démarche qualité) et des statuts de la société se substituant.

Faute d'autorisation, les conventions de substitution sont entachées de nullité absolue et le concessionnaire encourt la résiliation pour faute.

En cas de substitution, le présent concessionnaire demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le substitué.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

Le concessionnaire déclare être titulaire des polices d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires des diverses responsabilités pouvant lui incomber du fait de l'exercice de ses activités.

Le concessionnaire s'engage à communiquer l'ensemble des pièces contractuelles relatives à la concession afin que son ou ses assureurs établissent en connaissance de cause leurs polices, la Commune ne pouvant se voir opposer en cas de sinistre l'absence ou l'insuffisance de garantie de la part de l'Aménageur ou de son ou ses assureurs.

Le concessionnaire s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du concédant.

M CS

ARTICLE 9 : DOMICILIATION

Les sommes à régler par le concédant au concessionnaire en application du présent contrat seront versées par virement au nom de [...] au compte ouvert sous les références suivantes :

Domiciliation : **DEPARTEMENT NUMERAIR**

Code banque : **40031**

Code guichet : **00001**

N° de compte : **0000175951A**

Clef RIB : **49**

Les sommes à verser par le concessionnaire au concédant le seront auprès du trésorier municipal de Megève.

ARTICLE 10 : REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat.

La partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant la demande. La partie ayant reçu la demande adressera une réponse écrite dans un délai de DEUX MOIS (deux mois) à compter de la réception de celle-ci.

Aucune partie ne pourra saisir le Tribunal administratif de Grenoble, avant d'avoir respecté la procédure définie à l'alinéa précédent.

ARTICLE 11 : DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente concession, la Commune de Megève désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du concédant sur les avant-projets et projets d'exécution, les remises d'ouvrage qui la concerne, et pour donner son accord sur les attributaires de terrains.

La Commune de Megève pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 12 : SUIVI DE L'OPERATION

12.1. COMITE DE SUIVI

Afin d'assurer une information permanente du concédant, le concessionnaire s'engage à constituer un comité de suivi. Ce comité de suivi sera composé :

- des représentants du concédant ;
- des représentants du concessionnaire ;
- des intervenants extérieurs chargés des études et de la réalisation.

Ce comité se réunira en tant que de besoin et au minimum une fois par trimestre.

A cette occasion, les représentants du concessionnaire informeront les représentants du concédant sur les conditions d'avancement de l'opération et les éventuelles difficultés rencontrées.

Par ailleurs des réunions techniques pourront se dérouler en présence des différents intervenants techniques selon un calendrier convenu entre les parties.

L'un des représentants du concessionnaire rédigera les procès-verbaux de ces réunions qui seront validés par les parties présentes et consignés dans un registre spécifique classé dans les locaux du concessionnaire.

12.2. MOYENS MIS A DISPOSITION ET SUIVI DE L'OPERATION

12.2.1 Pour la bonne exécution de ses missions, le concessionnaire mettra à disposition pendant toute la durée du traité de concession, un chef de projet et un secrétariat, de même que l'ensemble des moyens opérationnels dont il dispose au sein de sa société. Il appartiendra au seul chef de projet de diriger cette équipe sans que le concédant ou ses représentants ne puissent intervenir directement auprès des membres de cette équipe.

Le concessionnaire ne pourra faire appel en aucune façon au concédant dans la réalisation de tâches qu'il ne pourra exécuter ; il lui reviendra alors l'entière responsabilité de sous-traiter les prestations qu'il ne pourrait réaliser en obtenant l'agrément préalable du concédant. Il pourra également en tant que de besoin faire appel à des prestataires de service dans le respect des articles R. 300-12 et 13 du Code de l'urbanisme.

12.2.1 Le concessionnaire devra trimestriellement adresser au concédant une note de conjoncture faisant le point sur l'état d'avancement de l'opération dans ses aspects techniques, administratifs et financiers.

En dehors de cette information périodique, le concessionnaire devra mentionner expressément au concédant tout évènement qui viendrait modifier l'équilibre contractuel tel qu'il était prévu dans le présent traité de concession. Il devra en évaluer l'impact financier et juridique.

ARTICLE 13 : EVOLUTION DU CONTRAT - AVENANTS

13.1 PRINCIPE GENERAUX D'EVOLUTION DU CONTRAT

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent des documents remis lors de la consultation, des discussions intervenues dans le cadre de la négociation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération d'aménagement sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande du concédant ou sur proposition du concessionnaire.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que les différents éléments de l'opération d'aménagement pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment des évolutions éventuelles du périmètre et du programme de l'opération et des conditions financières en résultant.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du CRAC.

Il est convenu d'un commun accord que la Surface de Plancher initiale sera susceptible d'évoluer à la demande dûment justifiée de l'aménageur, étant précisé que cette surface modifiée ne pourra excéder de plus de 5 % la Surface de Plancher initiale, fixée à 6 450 m² (hors sous-sol) Etant précisé que la Surface de Plancher de l'hôtel ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 500 m².

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

En tout état de cause, cet avenant devra être conclu conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession

13.3 REPARTITION DES RISQUES

13.3.1 La matrice est destinée à répartir les risques opérationnels.

M *CS*

En tout état de cause, lorsque le risque est pris par l'aménageur, il en assume financièrement entièrement la charge, soit en diminuant sa marge globale, soit en couverture du déficit final de l'opération qu'il lui appartiendra alors de combler sur sa rémunération, et au-delà sur ses fonds propres.

La marge globale est calculée à partir de l'estimation des risques réalisée par l'aménageur.

La marge globale représente donc le risque global pris par l'aménageur : elle lui sert à se prémunir de la survenance d'un ou plusieurs risques.

Lorsque le risque est pris par le concédant, sa survenance implique le versement d'une participation, évaluée à 0 € au moment de la signature des présentes.

13.3.2 D'un commun accord entre les parties, il est expressément convenu que le concessionnaire pourra réclamer une participation financière pour tenir compte des sujétions que le concédant aura accepté de prendre en charge, soit totalement, soit partiellement conformément à la répartition des risques annexée (annexe 10) au présent contrat, et des sujétions ayant pour origine une demande spécifique du concédant.

Les éléments figurant dans la grille de risque valent clause de réexamen au sens de l'article 36 1° du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession

13.3.3 Il est expressément convenu, qu'en cas de survenance des événements mentionnés ci-après, le montant de la participation prévue à l'article 13.3.2. sera affecté d'une réfaction dans les cas suivants :

- Augmentation de la SP dans les conditions décrites à l'article 13.1 alinéa 5 conduisant à une augmentation corrélative et proportionnelle de la marge prévisionnelle du concessionnaire,
- Perception de subventions de tiers, au-delà des sommes indiquées dans le bilan prévisionnel initial, et pour des objets compris parmi ceux donnant lieu au versement de la participation.

En l'absence de participation, la survenance des événements mentionnés au présent paragraphe sera traitée comme il est dit à l'article 40 (boni de liquidation).

13.3.4 Dans les hypothèses prévues ci-dessus aux articles 13.3.2. et 13.3.3 ci-dessus, le montant de la participation sera affecté sur la base de la répartition des risques entre le concédant et le concessionnaire jointe en annexe 10.

Toute modification de la participation interviendra dans les conditions prévues aux alinéas 6 et 7 de l'article 13.1 ci-dessus.

ARTICLE 14 : NON REALISATION DE L'OPERATION

En cas de non levée des conditions suspensives dans le délai visé à l'article 5.2, le concédant s'engage à rembourser au concessionnaire, toutes les dépenses engagées ou supportées par ce dernier en vue de la levée des conditions suspensives, figurant en **annexe 11** du présent contrat, sur production de justificatifs, sauf faute établie du concessionnaire concernant la mise en œuvre de l'opération au regard du PLU en vigueur.

Les dépenses concernées sont celles engagées par l'aménageur pour la réalisation de sa mission telle que prévue à l'article 5.2. alinéa 8 du présent contrat, ainsi que l'imputation des charges du concessionnaire.

Le montant de l'indemnité est évalué à **618 000** Euros TTC.

Sans préjudice des stipulations relatives à l'expiration de la concession visées aux articles 37 à 39 ci-après, la non-réalisation de l'opération pour des causes imputables exclusivement à des demandes du concédant suivra le même régime d'indemnisation.

Le concessionnaire fait connaître au concédant le montant de l'indemnité qu'il estime lui être dû au moins deux mois après la date mentionnée à l'article 5.2 alinéa 4.

Les parties se rapprochent pour arrêter, le cas échéant en recourant à un expert désigné par le Président du Tribunal administratif, le montant dû au concessionnaire.

Sous réserve de ce qui est dit ci-dessus au premier alinéa, la responsabilité du concessionnaire ne pourra être engagée du fait de la non levée des conditions suspensives visées à l'article 5.2.

Dans ce cadre, l'intégralité des droits de propriété intellectuelle afférents aux études remboursées par le concédant sera transféré à ce dernier qui pourra les exploiter librement pour la réalisation de l'opération d'aménagement objet du présent contrat, sous réserve des dispositions de l'article L. 121-1 du Code de la propriété intellectuelle.

Il est expressément convenu entre les parties que le présent article entre en vigueur, par exception à l'article 5.1, dès notification au concessionnaire du contrat de concession.

TITRE II – DISPOSITIONS FONCIERES

ARTICLE 15 : BIENS IMMOBILIERS APPARTENANT AU CONCEDANT

Le Concedant s'engage à céder au Concessionnaire dès la prise d'effet de la concession d'aménagement, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis appartenant à son domaine privé, compris dans le périmètre de l'opération et désignés au plan ci-annexé (annexe 6).

Les parcelles appartenant au Concedant seront cédées au prix prévu au bilan financier, soit 523,49 € HT/m², valorisé pour le foncier concerné à hauteur de 3 898 000 €HT, étant précisé que le prix tient compte de l'ensemble des paramètres de l'opération.

ARTICLE 16 : ACQUISITIONS AMIABLES

Sans objet

ARTICLE 17 : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE - EXPROPRIATION

17.1 DROIT DE PREEMPTION

Sans objet.

17.2 EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Sans objet.

ARTICLE 18 : SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES

18.1 BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIIONS

D'une manière générale et conformément à l'article L.300-5 II. 3° du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un bilan des acquisitions et des cessions intervenues pendant la durée de l'exercice écoulé et présentant les conditions auxquelles elles ont été conclues. Il présente ce bilan au Concedant.

18.2 ETABLISSEMENT D'UN PLAN PARCELLAIRE

Le Concessionnaire fait établir un plan et un état parcellaire des biens immobiliers bâtis et non bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que de ceux, situés à l'extérieur du périmètre, qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération, objet du présent contrat.

Ce plan et l'état foncier correspondant seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que le Concessionnaire puisse, d'une part, rendre compte régulièrement au Concedant des acquisitions et cessions réalisées, et d'autre part, être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

ARTICLE 19 : RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Sans objet.

ARTICLE 20 : MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 11.

Le concédant pourra refuser d'agréer un acquéreur dont le programme de construction ne répond pas aux objectifs de l'opération visés à l'article 1^{er} des présentes et aux prescriptions de l'article 3.3 du document programme.

Au moment de la signature des présentes, le concédant confirme d'ores et déjà son accord pour la cession des droits à construire de l'ensemble immobilier à la société COGECO ou à toute société constituée à cet effet, qu'elle se substituerait.

ARTICLE 21 : INDEMNITES DUES AUX TIERS

Le concessionnaire est en justice et suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire, les indemnités en cause pour la part ne correspondant pas à des dépenses utiles pour l'opération sont à sa charge définitive, sans préjudice d'une éventuelle action en responsabilité du concédant en réparation de son préjudice.

A l'expiration de la concession d'aménagement, le concessionnaire remettra les éventuels dossiers contentieux au concédant.

Cependant, le concessionnaire apportera son assistance dans le suivi en cas de besoin.

ARTICLE 22 : CONVENTIONS DE PARTICIPATION ET D'ASSOCIATION

Sans objet

m CS

TITRE III – TRAVAUX D'AMENAGEMENT

ARTICLE 23 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS ET DES CONSTRUCTIONS

23.1. Le Concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement de l'opération selon le programme et le projet global détaillés ci-dessous, issus des négociations entre le Concédant et le candidat.

Le programme prévisionnel des constructions comprend 6 450 m² de SP (hors sous-sol), répartis de la manière suivante :

- Un hôtel 4 étoiles ouvert à l'année de 80 chambres environ (150 lits au minimum), lié au développement du Palais des Sports et des Congrès : 4 500 m² ;
- Des logements destinés à l'hébergement du personnel hôtelier, à la charge de l'opérateur, via la signature d'une Convention Loi Montagne avec la Commune, conformément à l'article L. 342-1 du Code du tourisme ;
- Un espace commercial comprenant entre 6 et 10 boutiques : 1 300 m² environ ;
- Une brasserie / restaurant et un restaurant d'ambiance : pour une surface totale de 550 m² environ ;
- Un parc public de stationnement souterrain de 120 places.

23.2. Les équipements publics dont la valeur est inscrite au bilan de l'opération seront constitués des éléments suivants :

- Espaces extérieurs : jardin alpin, aménagement de la RD 1212 sur 60ml, passerelle sur l'Arly,... présentés en annexes 2 et 7 ; valeur des ouvrages : 1 807 850 €HT (valeur janvier 2017).
- Un parc public de stationnement souterrain de 120 places ; valeur de l'ouvrage : 2 500 000 €HT (valeur janvier 2017).

Les modalités de paiement sont indiquées au bilan annexé, soit 2 versements au plus tard le 30 juin de chaque année.

Il est par ailleurs précisé qu'aucune modification ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du concédant n'en ait préalablement délibéré.

ARTICLE 24 : MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS

Quelle que soit la valeur estimée du besoin, les contrats que le concessionnaire passe pour l'exécution de la concession sont conclus dans les conditions définies par l'article R.300-12 du Code de l'urbanisme et dans le respect de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et au décret n° 2016-360 du 25 mars 2016

Le Concédant pourra, en outre, demander à être représenté au sein de la commission d'attribution de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

Par ailleurs, le Concessionnaire informe le Concédant, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions de l'article R. 300-12 du Code de l'urbanisme, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 25 : PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

Les équipements prévus par la présente convention et dont la réalisation incombe au concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du concédant et, le cas échéant, les services des établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

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

Les projets d'exécution approuvés par le concédant doivent être conformes aux avant-projets.

Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant du concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 2 mois à compter de leur réception.

ARTICLE 26 : EXECUTION DES TRAVAUX

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

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

Le concédant et ses services compétents et, le cas échéant, les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Ils pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont.

Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe le concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

ARTICLE 27 : TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS PUBLICS

27.1 TRANSFERT DE PROPRIETE

27.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au Concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter le Concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. Le Concédant, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

27.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que le Concédant ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par le Concédant.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; le Concédant leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire.

M CS

27.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux du Concédant. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

27.4 L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

27.5 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

27.6 A la remise des ouvrages au Concédant (ou à une autre collectivité compétente), l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

a) Identification de l'ouvrage

b) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio ;
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution ...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis ;
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle ...) ;
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

c) Le cas échéant, la part de financement affecté par la collectivité ou du groupement de collectivités locales

27.2 TRANSFERT DE RESPONSABILITE - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date effective des opérations de remise des ouvrages par l'Aménageur au Concédant, l'Aménageur a l'obligation d'entretenir lesdits ouvrages en bon état.

Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 27.1 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Par ailleurs, postérieurement à la remise des équipements et ouvrages le Concédant, ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire assurera en sa qualité de propriétaire des ouvrages et équipements remis, leur garde, leur fonctionnement et leur bon état d'entretien.

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 28 : FINANCEMENT DE L'OPERATION

Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les produits financiers, les subventions versées par les personnes publiques en vertu de l'article L. 300-5 dernier aliéna, ainsi que les participations financières et apports fonciers émanant du concédant, telles que visées aux articles 30.1 et 30.2 ci-après.

Avec l'accord préalable du concédant, le concessionnaire pourra mobiliser les financements les plus appropriés à court et moyen terme (emprunts moyen et long terme et avances à court terme) pour assurer le financement de l'opération.

Par ailleurs, le concessionnaire est habilité à :

- recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis,
- solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière auprès de tout organisme,
- solliciter, en lieux et places du concédant, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession d'aménagement.

ARTICLE 29 : GESTION DE LA TRESORERIE

Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations dont il a la charge, 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 et 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.

ARTICLE 30 : PARTICIPATION FINANCIERE AU COUT DE L'OPERATION

30.1 PARTICIPATION DU CONCEDANT

Au moment de la signature des présentes, le montant de la participation est fixé à 0 €.

30.2 SUBVENTIONS VERSEES PAR L'ETAT, LES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET LEURS GROUPEMENTS OU DES ETABLISSEMENTS PUBLICS

Toute subvention accordée à l'opération en vertu de l'article L. 300-5 dernier alinéa fait obligatoirement l'objet d'une convention signée par le concessionnaire, le concédant et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention. Cette convention fixe notamment l'affectation éventuelle de cette subvention, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

Les subventions allouées par les personnes publiques en vertu de l'article L. 300-5 dernier alinéa du Code de l'urbanisme viendront en déduction de la participation financière versée par le concédant en vertu de l'article 30.1 ci-avant ou en amélioration de l'opération à la demande du concédant.

ARTICLE 31 : COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL)

Pour permettre au concédant d'exercer son contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, le concessionnaire devra établir chaque année un compte-rendu financier.

M 05

Ce compte rendu financier sera adressé au concédant en version informatique (word, excel,..) et papier (au minimum 5 exemplaires), pour examen, avant le **15 mars** de l'année suivante :

Il comportera notamment en annexe :

- a) Un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- b) Un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice,
- d) Le cas échéant, un compte-rendu de l'utilisation des subventions versées par d'autres personnes publiques à l'opération d'aménagement ainsi qu'il est précisé à l'article 30.2,
- e) Un plan détaillé faisant apparaître :
 - o les surfaces acquises et restant à acquérir,
 - o les surfaces commercialisées et restant à commercialiser
 - o les surfaces publiques ou Communes ne pouvant être cédées
- f) La valeur du stock de terrains inscrit dans ses comptes, conformément à l'avis 99-05 du CRC, ainsi que la créance sur le concédant qu'il a également inscrit dans ses comptes et les provisions constituées, détaillées par nature.
- g) Le planning recalé de l'opération
- h) 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.

Par ailleurs, et afin d'exercer son droit à contrôle technique financier et comptable, le concédant pourra contrôler les documents fournis, ses agents accrédités ou tous organismes extérieurs désignés par elle pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Ces documents seront soumis à l'examen de l'organe délibérant qui se prononcera par un vote dans les trois mois suivant la communication ou, le cas échéant après les résultats du contrôle diligenté par le concédant.

ARTICLE 32 : PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Le concessionnaire établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- a) en dépenses, les acquisitions de biens immobiliers bâtis ou non bâtis et les frais afférents, le coût des travaux de démolition, de mise en état des sols, d'équipement et de construction à la charge du Concessionnaire, les frais d'étude de toute nature, les indemnités prévues à l'article 21, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement
- b) en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération ainsi que la participation du concédant à verser au concessionnaire au cours des exercices suivants.

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 des avances versées ou à verser par le concédant, ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice.

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement entre en vigueur comme il est dit à l'article 5.2. ci-avant, et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement de participation par le concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt dans le cas où une telle garantie serait accordée ou, dans le cas contraire, avant le **30 novembre** de chaque année.

ARTICLE 33 : GARANTIES D'EMPRUNTS

Sans objet.

ARTICLE 34 : MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE

34.1 Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement, mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces transferts de charges sont appelés par commodité « rémunération », au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Cette imputation forfaitaire destinée à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, dénommée « rémunération », est déterminée entre les parties de la façon suivante et reprise dans la présentation du compte prévisionnel de l'opération.

La nature des charges couvertes par la rémunération correspond aux coûts de structure établis par la comptabilité du Concessionnaire, imputables à l'opération.

Ces charges sont les suivantes :

- Les coûts de direction générale du Concessionnaire
- Les coûts d'administration générale du Concessionnaire. Ces coûts concernent :
 - o L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services administratifs et financiers,
 - o Tous les frais généraux non directement affectables à l'opération.
 - o Les impôts et taxes liés aux salaires des personnels de direction et d'administration, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la concession,
 - o L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services de production du Concessionnaire.
- Le cas échéant, les dotations aux amortissements et les provisions propres.
- Les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement.
- Les charges exceptionnelles comptabilisées.

Il est ici précisé :

- Que les coûts directement affectables et non compris dans la rémunération sont imputés directement à l'opération par comptabilité analytique. Les coûts non directement affectables sont imputés annuellement selon une clé de répartition objective établissant le % de l'activité de la structure générée par l'opération.
- Que la fiscalité applicable à la présente Concession peut engendrer des charges supplémentaires pour le Concessionnaire. Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération du Concessionnaire et sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable de l'Aménageur, la taxe sur les salaires issues de l'impact de l'opération sur le prorata général de la société, ainsi que la taxe sur le chiffre d'affaires. D'une manière générale, tout nouvel impôt ou taxe qui serait dû par le Concessionnaire du fait de la fiscalité applicable à l'opération sera porté au bilan de l'opération. Il en va de même des frais et charges directement liées à la mise en œuvre du présent Contrat (assurances, ...).

m 05

34.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 3 de la présente concession d'aménagement, le concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit :

Une rémunération forfaitaire annuelle de 95.000 € HT (valeur janvier 2017), conformément au bilan figurant en annexe 9 de la concession d'aménagement pour la mission de pilotage, d'animation, de commercialisation et de suivi des travaux.

Au titre de la mission de liquidation, après l'expiration du présent contrat, l'aménageur aura droit d'imputer la somme de 40.000 € HT (valeur janvier 2017). 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.

34.3 Modalités d'imputation de la rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle sera imputée trimestriellement au 1^{er} jour de chaque trimestre, pendant toute la durée de l'opération d'aménagement.

La rémunération de liquidation sera imputée préalablement à la transmission des éléments de clôture de l'opération de l'aménageur au concédant.

34.5 Actualisation de la rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle et la rémunération de liquidation prévues ci-dessus seront actualisées annuellement selon la formule suivante :

$$M = Mo * \text{Syntec}$$

Syntec o

Dans laquelle:

M = le montant de la rémunération minimale ou de plafond annuel indexé

Mo = le montant de la rémunération minimale ou de plafond annuel ci-dessus

Syntec= indice Syntec du mois d'indexation

Syntec o = indice Syntec du mois de janvier 2017 soit 2584

En cas de retard dans la publication du ou des indice(s), le montant de la participation globale sera prévisionnellement révisé par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du (ou des) dernier(s) indice(s) connu(s), et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit (desdits) indice (s) et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où les indices ici choisis cesseraient d'être publiés, les indices qui les remplaceraient ou qui s'en rapprocheraient le plus seraient substitués de plein droit aux anciens dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix de ces indices, ceux-ci seront fixés par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

ARTICLE 35 : MARGE DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire bénéficiera d'une marge d'opération calculée à hauteur de **300.000 € HT**.

TITRE V – MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 36 : REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration contractuelle de la concession, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant.

Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du concédant au coût de l'opération.

Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 30.1 de la présente concession, éventuellement modifié par voie d'avenant

ARTICLE 37 : RESILIATION DE LA CONCESSION

37.1 RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL - RACHAT

Le concédant peut résilier la présente concession à tout moment au cours de son exécution pour motif d'intérêt général, moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord.

37.2 RESILIATION POUR FAUTE - DECHEANCE

Hors le cas de force majeure, le concédant peut demander au juge administratif de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement, en cas de manquement grave du concessionnaire aux obligations mises à sa charge, sans préjudice des droits que le concédant pourrait faire valoir par ailleurs.

Cette action en justice doit être précédée d'une mise en demeure visant expressément l'application du présent article et caractérisant précisément le (ou les) manquement(s) allégué(s), restée infructueuse en tout ou partie pendant un délai de 30 jours calendaires.

37.3 AUTRES CAS DE RESILIATIONS

Le concédant peut résilier de plein droit la présente convention dans les cas suivants :

- En cas de redressement ou de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire, sous réserve du respect des dispositions du Code de commerce ;
- En cas de dissolution du concessionnaire.

La résiliation prend effet à compter du huitième jour franc de sa notification au concessionnaire.

Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés par ce dernier au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non cédée des biens acquis par le concessionnaire ou réalisés par lui sont définies à l'article 38 ci-après.

ARTICLE 38 : CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

38.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant selon les modalités prévues à l'article 27.1 ci-avant, moyennant, le cas échéant, le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 30. Le concédant en poursuivra la réalisation.

38.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 5.1 ci-dessus, le concédant pourra devenir, dès l'expiration de la concession d'aménagement, sauf accord express contraire des deux parties, propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale (c'est-à-dire au prix du marché à dire d'expert, choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.) déduction faite des travaux d'équipement restant à réaliser pour achever l'opération d'aménagement en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé.

Le concédant aura la faculté de se substituer, à titre gratuit, toutes personnes physiques ou morales de son choix dans l'acquisition desdits biens immobiliers.

Si le concédant renonce à sa faculté d'acquiescer, le concessionnaire sera libre de disposer des biens dont il sera propriétaire.

38.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

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

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

38.3.1 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général en vertu de l'article 37.1

Nonobstant le droit à indemnité prévu à l'article 39.3.1 ci-après, le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur du bien inscrite au dernier CRACL approuvé.

38.3.2 En cas de résiliation pour faute en vertu des articles 37.2 et 37.3

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur du bien inscrite au dernier CRACL approuvé.

38.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

Le concessionnaire fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le concédant après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Le concédant devra se substituer au concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

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

38.5 En cas de liquidation judiciaire du concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au concédant, à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par le concessionnaire au concédant, celui-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 38.3.2 ci-avant.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 27.1 ci-avant.

ARTICLE 39 : CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

39.1 OPERATIONS DE LIQUIDATION ET IMPUTATION CORRESPONDANTE

A l'expiration du présent contrat à terme ou avant son terme, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens 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 de son liquidateur.

L'imputation des charges du concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 34 ci-dessus, sauf en cas de résiliation pour faute.

39.2 ARRETES DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Après réalisation des opérations de liquidation, le bilan de clôture définitif de l'opération d'aménagement à l'expiration de celle-ci ou avant son terme, certifié par les commissaires aux comptes du concessionnaire, fera l'objet d'une délibération de l'organe exécutif du concédant. La délibération vaudra ainsi arrêté des comptes et quitus donné au concessionnaire pour l'exécution de sa mission, sauf en cas de résiliation pour faute en vertu de l'article 37.2 ci-avant.

39.3 INDEMNITES POUR CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION

39.3.1 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général

Le concédant devra au concessionnaire une indemnité égale à l'addition des sommes suivantes :

- une année de rémunération moyenne (montant total de la rémunération définie à l'article 34, divisée par le nombre d'années du contrat) dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé,
- 75 % du boni prévisionnel de l'opération, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé et conformément à la matrice des risques (annexe n°10).

Cette indemnité sera plafonnée à **100.000 € T.T.C.**

39.3.2 En cas de résiliation pour faute

La résiliation pour faute n'ouvre pas droit à l'indemnisation prévue à l'article 39.3.1 ci-dessus au profit du concessionnaire.

Dans ce cas, il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 39.2 ci-dessus.

39.3.3 Dans les autres cas de résiliation

La résiliation en vertu de l'article 37.3 ne donnera pas lieu à l'indemnisation du concessionnaire prévue à l'article 39.3.1 ci-dessus.

Dans ce cas, il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 39.2 ci-dessus.

ARTICLE 40 : SORT DU BONI DE LIQUIDATION

La répartition du boni éventuel de l'opération d'aménagement s'effectuera selon les modalités suivantes :

50% : le concédant

50% : le concessionnaire.

ARTICLE 41 : MODALITES DE REGLEMENT

Les sommes dues au concessionnaire au-delà de la date d'arrêté des comptes de l'opération (quote-part de boni, indemnités) feront l'objet d'un règlement par mandat administratif par la personne publique dans un délai de TRENTE JOURS (30 jours) francs suivant la date de la délibération approuvant l'arrêté des comptes, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement

ARTICLE 42 : PENALITES

Dans les conditions prévues ci-dessous, faute pour le concessionnaire de remplir les obligations qui lui sont imposées par le présent contrat, des pénalités peuvent lui être infligées par le concédant.

Ces sanctions trouveront à s'appliquer sans préjudice non seulement de la résiliation pour faute mais également s'il y a lieu, de devoir supporter la charge des dommages intérêts dus aux tiers, ou au concédant :

- en cas de non-production des documents prévus aux articles 31 et 32 du présent contrat, dans les délais impartis, et 5 jours calendaires après une mise en demeure restée infructueuse, une pénalité égale à 400 € T.T.C. par jour de retard sera appliquée,
- en cas de non dépôt de la demande de permis de construire prévu à l'article 5.2 du présent contrat, dans les délais impartis par l'article 3 f b), et 5 jours calendaires après une mise en demeure restée infructueuse, une pénalité égale à 400 € T.T.C. par jour de retard sera appliquée.

En cas de levée des conditions suspensives, le montant des pénalités est directement prélevé sur le montant de la participation versée par le concédant. En cas de non réalisation de l'opération, les pénalités sont déduites de l'indemnité prévue à l'article 14 ci-avant.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de force majeure ou si ce retard est imputable au concédant.

Il est expressément convenu entre les parties que le présent article entre en vigueur, par exception à l'article 5.1 dès notification au concessionnaire du contrat de concession.

ARTICLE 43 : 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. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 44 : ANNULATION DU CONTRAT

En cas d'annulation du présent contrat, les stipulations prévues en cas de résiliation pour motif d'intérêt général seront applicables entre les parties pour la détermination des sommes dues par le concédant au concessionnaire.

ARTICLE 45 : 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 46 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes, les parties élisent domiciles :

- pour le concédant : en son siège fixé à l'Hôtel de ville de Megève
- pour le concessionnaire : en son siège social.

Fait à MEGÈVE

Le 07.10.2017

En quatre exemplaires originaux

Pour la Société TERACTION
Le Directeur Général

Pour la Commune de Megève
Le Maire

André BARBON



Catherine JULLIEN-BRECHES



ANNEXES

- Annexe 1** Délibération du Conseil municipal du 12 juin 2017
- Annexe 2** Note méthodologique d'appréhension du dossier annexée à l'offre du groupement d'opérateurs économiques actionnaires
- Annexe 3** Extrait du Plan Local d'Urbanisme (règlement, zonage) approuvé par délibération du conseil municipal du 21 mars 2017
- Annexe 4** Délibération du 1^{er} décembre 2015 prescrivant la transformation du POS en PLU
- Annexe 5** Projet d'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP 1)
- Annexe 6** Périmètre de l'opération
- Annexe 7** Plan de la solution d'aménagement retenue correspondant au bilan d'investissement indiqué dans le dossier de consultation
- Annexe 8** Document programme remis par la Commune de Megève dans le cadre de la consultation
- Annexe 9** Bilan financier, plan de trésorerie prévisionnel et modalités d'imputation de sa rémunération par le concessionnaire
- Annexe 10** Grille de répartition des risques opérationnels pouvant survenir postérieurement à la signature du traité de concession et traduction financière
- Annexe 11** Conséquences indemnitaires en cas de non réalisation de l'opération
- Annexe 12** Planning prévisionnel de réalisation de l'opération
- Annexe 13** Convention d'aménagement touristique