

**Contrat de concession de travaux  
pour la réalisation d'un bâtiment d'accueil provisoire de  
type démontable à Dole**

**CONTRAT DE CONCESSION DE TRAVAUX  
CONSTRUCTION ET EXPLOITATION  
D'UN BATIMENT D'ACCUEIL PROVISOIRE DE TYPE  
DEMONTABLE À DOLE**

**Entre :**

**La Ville de Dole**

Sise, Place de l'Europe 39100 DOLE

Représentée par son 1<sup>er</sup> Adjoint, Monsieur Jean-Baptiste GAGNOUX, agissant en cette qualité en vertu d'un arrêté n° 2014.0349 du 3 avril 2014

Ci-après désignée « l'autorité concédante »

D'une part,

**Et :**

**Grand Dole Développement 39**, Société Publique Locale, SA au capital de 350 000 Euros, dont le siège social est à Dole (39100), inscrite au R.C.S de Dole sous le n°820 619 609,

Représentée par son Directeur Général Monsieur Jean-Marie SERMIER nommé dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 25 avril 2016, et habilité à la signature des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 28 février 2017

Ci-après désignée « la Société » ou « le concessionnaire »

D'autre part,

**Les Parties ont préalablement convenu :**

# CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES

La Ville de Dole souhaite confier à la SPL **Grand Dole Développement 39**, la réalisation et l'exploitation d'un ensemble immobilier dans le cadre d'un contrat de concession de travaux tel que défini à l'article 6 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016, au terme duquel, l'autorité concédante se verra transférer la propriété des ouvrages.

## ARTICLE 1 - OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Par le présent contrat de concession de travaux, la collectivité concédante confie au concessionnaire, sous sa responsabilité et à ses risques et périls :

- La réalisation et le financement des travaux de construction d'un bâtiment d'accueil provisoire de type démontable
- L'entretien et la maintenance de l'ensemble immobilier,
- L'exploitation de l'ensemble immobilier, via la passation de contrats de location portant sur les locaux réalisés.

Le concessionnaire est maître de l'ouvrage et responsable de l'ensemble des travaux et installations objet des présentes (Voir éléments de programme du locataire identifié en annexe 2) .

## ARTICLE 2 DUREE ET DELAIS

### 2.1 Durée

Le présent contrat prend effet à compter de sa notification par l'autorité concédante au concessionnaire.

Le contrat est conclu pour une durée maximale de 20 ans ans, avec une période d'exploitation d'environ 20 ans . Ladite durée peut faire l'objet d'une prorogation par voie d'avenant au présent contrat.

### 2.2 Délais

Le contrat distingue deux périodes :

#### ■ Une période de réalisation des travaux, comprenant :

Une période d'études et de travaux, qui commence à courir à compter de la prise d'effet du présent contrat, et qui se termine à la date de réception des travaux. Cette durée est fixée à titre prévisionnel à 3 mois

#### ■ Une période d'exploitation de 20 ans qui prend effet à la date de réception des travaux.

Le concessionnaire s'engage à réceptionner les travaux et démarrer l'exploitation des bâtiments dans un délai fixé ci-dessus ; dans le cas où ce délai ne pourrait être respecté, il s'engage à en avertir l'autorité concédante.

S'il survenait un cas de force majeure ou un événement indépendant de la volonté du concessionnaire faisant obstacle à la réalisation de l'opération dans le délai convenu, il sera fait application des dispositions de l'article 20 ci-après.

Le présent contrat cessera de plein droit à l'arrivée du terme, sans qu'il soit besoin d'un préavis.

Le devenir des ouvrages à la date d'expiration normale de la convention telle que définie ci-dessus, est précisé à l'article 30 ci-après.

# CHAPITRE II : MISE A DISPOSITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPÉRATION

## ARTICLE 3 - UTILISATION DE L'ÉQUIPEMENT

Mise en location des équipements :

Les contrats de location seront conclus à la date d'occupation des locaux.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS D'OCCUPATION

### 4.1 Conditions d'occupation et obligations

Le concessionnaire est responsable des travaux et de l'exploitation à ses risques et périls des ouvrages. Il les entretient et les exploite, en toute sécurité, conformément au présent contrat.

Dans tous les cas, le concessionnaire restera seul garant envers l'autorité concédante des obligations définies par le présent contrat.

Le concessionnaire s'engage à prendre toutes garanties nécessaires au respect de l'environnement dans le cadre du présent contrat.

Le concessionnaire s'engage à fournir, à première demande de l'autorité concédante toutes les justifications requises attestant de la bonne exécution de ses obligations contractuelles.

Le concessionnaire s'engage à porter immédiatement à la connaissance de l'autorité concédante tout fait, quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice, à la rétrocession des biens.

Le concessionnaire s'engage à :

- Faire les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations.
- Maintenir les ouvrages édifiés en état permanent d'utilisation effective et en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.
- Respecter l'ensemble de la réglementation applicable.

### 4.2 Destination des lieux mis à disposition

L'activité autorisée est la location de surfaces de locaux pour des activités de l'enfant. Néanmoins, l'activité pratiquée dans les locaux pourra être adaptée en fonction des besoins exprimés par les preneurs. Dans ce cas un avenant au présent contrat sera établi pour entériner cette nouvelle activité.

En outre le concessionnaire aura l'obligation de réaliser des surfaces de parking réservées ou non aux activités ci-dessus.

Le concessionnaire devra exercer son activité de façon continue.

Le concessionnaire ne peut, sans autorisation expresse de l'autorité concédante faire un autre usage que celui exprimé ci-dessus.

Le concessionnaire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité et s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant son activité de façon à ce que l'autorité concédante ne puisse en aucun cas être inquiétée à ce sujet.

Le concessionnaire s'engage à ce que son activité, ou les agissements de son personnel ne causent aucun trouble de jouissance, ni aucune nuisance de quelque nature qu'elle soit.

## ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE

L'autorité concédante s'engage à mettre à la disposition du concessionnaire tous les documents et informations utiles à la mise en œuvre du présent contrat.

# CHAPITRE III : PROGRAMME DE TRAVAUX // EXPLOITATION ET ENTRETIEN DES OUVRAGES RÉALISÉS

## ARTICLE 6 - DESCRIPTION TECHNIQUE DES OUVRAGES À RÉALISER

Le programme de l'opération à réaliser par le concessionnaire est joint en annexe n°2 au présent contrat.

Le programme porte sur un ensemble immobilier d'une surface utile d'environ 300 m<sup>2</sup>. L'ensemble de l'opération doit être réalisé sur la base de ce dossier, et dans le respect des règles d'urbanisme et de construction en vigueur.

Il est à noter que dans le cadre de la présente concession, et s'agissant de bâtiment provisoire démontable, le foncier d'assise du bâtiment pourra soit être mis à disposition du concessionnaire par le concédant, soit loué par le concessionnaire au travers d'un bail.

Il est dorénavant acquis que le concessionnaire pourra être amené à déplacer le bâtiment sur un nouveau terrain d'assise en fonction des besoins des preneurs.

A titre indicatif, il est indiqué que pour sa première implantation, le bâtiment provisoire sera installé sur la parcelle BV 130 située 9 rue SOMBARDIER à Dole dont le concessionnaire est en cours d'acquisition dans le cadre d'une concession de services. ( voir annexe 1 )

## ARTICLE 7 - CONDITIONS DE RÉALISATION DES TRAVAUX

### 7.1 Exécution des études et construction

Le concessionnaire réalise, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, les études et travaux inhérents à la réalisation des travaux dont le programme figure en annexe du présent contrat.

Il est expressément entendu que le concessionnaire a seul qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés dans le cadre de la réalisation de l'opération.

Le concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble des opérations et démarches nécessaires à la finalisation du projet. Il fait son affaire de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le concessionnaire est tenu d'appliquer tous les textes et règlements en vigueur à la date de la signature du contrat. Les travaux sont exécutés conformément aux règles de l'Art et à la réglementation en vigueur. Il est responsable de la conformité de ses études vis-à-vis des différentes réglementations et normes en vigueur.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le concessionnaire fait son affaire de la désignation de la maîtrise d'œuvre du projet, du choix et de la conduite des entreprises appelées à intervenir en respectant les dispositions du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 pris en application de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés passés, auxquels il est soumis en qualité de pouvoir adjudicateur.

Le concessionnaire est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer leur réception.

De même, une mission de Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé est confiée par le concessionnaire à un prestataire.

Le concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble de l'opération et notamment l'ensemble des études, le suivi des travaux, les opérations de réception, essais, contrôles ainsi que l'obtention de la conformité de l'opération. Le concessionnaire est garant de l'avancement, du bon déroulement des prestations ainsi que de la sécurité sur le site.

Le concessionnaire assure le suivi général des travaux et vérifie leur parfait achèvement. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative et technique générale.

Il lui appartient de faire établir le calendrier d'exécution des divers ouvrages et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le concessionnaire doit informer la collectivité concédante en cas de retard dans le démarrage ou la réception des travaux et la tient régulièrement informée de l'avancement et du déroulement des travaux.

Le concessionnaire devra procéder, en suite de l'achèvement, auprès des autorités compétentes, à toute déclaration d'achèvement éventuellement requise.

## **7.2 Modifications et ouvrages supplémentaires en cours d'études, de travaux ou d'exploitation**

Les modifications et ouvrages supplémentaires qui ne changent pas la nature ou la consistance des ouvrages et qui sont d'importance mineure, c'est-à-dire qui ne modifient pas le programme dont la réalisation n'entraîne aucune modification des délais de conception et/ou de réalisation, pourront être réalisés par le concessionnaire sans autorisation préalable de l'autorité concédante.

Les modifications et ouvrages supplémentaires qui ne peuvent être considérés comme mineurs devront faire l'objet d'un avenant préalablement à leur réalisation. Les parties en définiront les modalités de réalisation, de financement et d'exploitation.

Tous les travaux supplémentaires ou modificatifs rendus obligatoires par un texte législatif et/ou réglementaire applicable postérieurement à la date de signature du présent contrat feront l'objet d'un avenant aux présentes.

## **ARTICLE 8 - FORCE MAJEURE**

Le concessionnaire n'encourt aucune responsabilité ou pénalité pour ne pas avoir exécuté ou avoir exécuté avec retard ses obligations au titre de la présente convention suite à la survenance d'un événement ayant le caractère de force majeure, entendu comme tout événement qui lui est extérieur, imprévisible et irrésistible et qui l'empêche d'exécuter en tout ou partie ses obligations.

L'autorité concédante et le concessionnaire se rapprocheront pour décider de la suite à donner au contrat (modification des obligations, prorogation, résiliation, reprise de l'exploitation par l'autorité concédante...).

## **ARTICLE 9 - PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions édifiées et tous travaux d'aménagements effectués par le concessionnaire resteront sa propriété et celle de ses ayants cause, pendant toute la durée du présent contrat.

## **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS GÉNÉRALES D'ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS**

Le concessionnaire devra pendant la durée du présent contrat conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, dans la mesure où les conditions financières d'exploitation ne sont pas remises en cause. En cas contraire, les parties se rapprocheront pour définir les nouvelles conditions du présent contrat.

Le concessionnaire devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant.

Le concessionnaire répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant les constructions édifiées sur les ouvrages quelle qu'en soit la cause.

## ARTICLE 11 - MAINTENANCE

A compter de la date d'achèvement des ouvrages, le concessionnaire s'engage à assurer la maintenance et la gestion des ouvrages.

Le concessionnaire exécute des prestations d'entretien et de maintenance préventive et curative. Ces prestations comprennent toutes les opérations qui permettent que les ouvrages conviennent toujours à l'usage auquel ils sont destinés, dans la limite du montant figurant au compte d'exploitation prévisionnel joint en annexe 3

## ARTICLE 12 - CONDITIONS D'EXPLOITATION ET DE MISE EN LOCATION DES OUVRAGES CONSTRUITS

Le concessionnaire est chargé de l'exploitation des bâtiments, dans les conditions décrites ci-après.

Il pourra confier à un tiers tout ou partie de l'activité d'entretien / maintenance ou de l'exploitation de l'ensemble immobilier.

### 12.1 Niveau de prix des loyers

Les montants de loyers sont fixés comme suit, à la date de prise d'effet de la présente convention. Ils seront ensuite réévalués annuellement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'indice l'INSEE du coût de la construction (ou l'indice ILC).

Les montants des loyers sont fixés comme suit, à la date de prise d'effet de la présente convention. Ils seront ensuite réévalués annuellement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'indice ILC de l'INSEE.

| Type de local   | Loyer annuel en € HT |
|-----------------|----------------------|
| Local d'accueil | 46 200 €             |

Il est d'ores et déjà précisé que ce prix fera l'objet d'une réévaluation dans le cas où des travaux d'aménagement spécifiques sont nécessaires dans le cadre de l'implantation d'un locataire.

Dans ce cas, et après chiffrage des travaux, le concessionnaire transmettra au concédant, le détail des travaux à réaliser, ainsi que le compte d'exploitation prévisionnel amendé en conséquence qui mentionnera le nouveau montant de loyer.

Dans ce cadre, le concédant se réserve le droit de communiquer ses remarques au concessionnaire et le cas échéant de refuser la proposition de ce dernier.

En l'absence de remarque du concédant dans les 15 jours qui suivent la transmission des documents par le concessionnaire, la proposition est réputée acceptée par le concédant.

### 12.2 Charges locatives

Le concessionnaire répercutera les charges aux locataires au prorata de la surface d'occupation des locaux y compris les taxes foncières.

## ARTICLE 13 - RESPONSABILITÉS - ASSURANCES

### 13.1 Responsabilités

Le concessionnaire est responsable de la réalisation des travaux et des aménagements qu'il réalise dans le cadre des présentes et de l'exploitation des installations.

Le concessionnaire conserve, pendant toute la durée de la convention, l'entière responsabilité du bon achèvement, de la solidité ou de l'étanchéité des constructions qu'il a réalisées.

Le concessionnaire suit et gère les contentieux liés à la construction des ouvrages. Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la convention est à sa charge, sauf accord différent entre les parties.

## **13.2 Assurances**

### 13.2.1 Assurance responsabilité civile

Le concessionnaire déclare être titulaire d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et à l'égard des tiers. Il devra maintenir les garanties en vigueur pendant toute la durée de la convention.

### 13.2.2 Assurances construction

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le concessionnaire doit être en mesure de justifier :

- qu'il est titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil (CNR)
- qu'il a souscrit une police dommages ouvrage au bénéfice des propriétaires successifs de l'ouvrage.

Il devra obtenir des constructeurs les attestations d'assurance couvrant leur responsabilité civile et leur responsabilité civile décennale lorsque celle-ci est obligatoire.

### 13.2.3 Assurances en cours d'exploitation

Le concessionnaire devra assurer les ouvrages réalisés contre tous les risques et notamment d'incendie, de tempête, d'explosion, de dégâts des eaux, et sa responsabilité civile envers les tiers, pendant toute la durée de la convention.

Ces assurances devront être renouvelées chaque année.

En cas de sinistre total sur les bâtiments, le choix de la reconstruction appartient à l'autorité concédante.

### 13.2.4 Assurance des occupants

Le concessionnaire qui prendra en charge les assurances dommage aux biens et responsabilité civile pour l'ensemble du foncier répercutera les charges d'assurances aux locataires au prorata de la surface d'occupation des locaux.

## **ARTICLE 14 - CONTRÔLES**

Le concessionnaire fournira tous les ans, à l'autorité concédante, un compte-rendu annuel comprenant un compte-rendu technique et un compte-rendu financier.

Durant la phase d'études et de travaux, ce compte rendu comprendra :

- un état d'avancement des études et de l'opération,
- un état financier faisant apparaître les montants de dépenses engagées et réglées.

Durant la phase d'exploitation le concessionnaire fournira pour l'année écoulée :

- Au titre du compte-rendu technique, un état des travaux d'entretien et des interventions de maintenance préventive et corrective indiquant leur objet et leur coût,
- Au titre du compte-rendu financier : les comptes de l'exploitation et la liste des baux conclus et résiliés.



L'autorité concédante a le droit de contrôler à tout moment et sans qu'elle ne soit tenue de justifier sa demande, les renseignements donnés par ces documents et pourra demander au concessionnaire de présenter toutes pièces nécessaires pour leur vérification.

Elle pourra procéder à toute vérification utile pour s'assurer que le bâtiment est exploité dans les conditions du présent contrat.

## **ARTICLE 15 - CLAUSE DE « RENDEZ-VOUS »**

Pendant toute la durée du contrat, les Parties conviennent de se rencontrer et de s'informer des événements qui seraient susceptibles de compromettre son exécution normale afin d'étudier ensemble les adaptations du contrat s'il y a lieu, notamment dans les cas suivants :

- Si l'autorité concédante décide de faire évoluer les conditions d'utilisation des locaux.
- En cas de modification substantielle des conditions d'occupation des locaux et de leur taux d'occupation.
- Pour tout autre motif ayant des conséquences sur l'équilibre financier du contrat.

# CHAPITRE IV : CONDITIONS FINANCIÈRES

## ARTICLE 16 - RÉMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

La rémunération du concessionnaire est assurée par les recettes d'exploitation des ouvrages concédés.

## ARTICLE 17 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

Le bilan d'investissement de l'opération est arrêté à la somme de 633 000 € HT.

Le financement de l'opération est assuré par le concessionnaire.

Le concessionnaire financera par emprunt la part restante de l'investissement soit 570 000 € H.T.

Les emprunts contractés par le concessionnaire devront être complètement amortis au terme du présent contrat.

A la demande des organismes prêteurs, l'autorité concédante pourra accorder sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le concessionnaire en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur les dépendances domaniales occupées.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration du titre d'occupation, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

## ARTICLE 18 - IMPÔTS ET CHARGES

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient, liés à la construction et à l'exploitation des bâtiments sont à la charge du concessionnaire et seront imputés dans le bilan de l'opération.

Le concessionnaire contractera tous abonnements directs pour la fourniture d'électricité, eau, téléphone éventuellement nécessaires à la réalisation des travaux, et en règlera les quittances de manière à ce que l'autorité concédante ne puisse être recherchée, ni inquiétée à ce sujet.

# CHAPITRE V : RÉSOLUTION ET RÉSILIATION DU CONTRAT

## ARTICLE 19 PRINCIPES GÉNÉRAUX COMMUNS À TOUT MOTIF DE RÉSILIATION

Quel que soit le motif de résiliation, résolution ou annulation, toutes les constructions élevées par le concessionnaire et tous aménagements réalisés par lui, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété de l'autorité concédante.

L'autorité concédante sera substituée au concessionnaire dans les droits et les obligations du propriétaire à la charge de ce dernier. L'autorité concédante pourra notamment percevoir les loyers résultant des baux conclus avec les occupants des ouvrages.

## ARTICLE 20 - RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL OU EN CAS DE FORCE MAJEURE

Pour des motifs d'intérêt général :

Le concédant pourra résilier le contrat moyennant un préavis de quatre mois.

Le concessionnaire sera alors tenu de remettre au concédant les ouvrages en bon état d'entretien et d'utilisation.

## ARTICLE 21 - RÉSILIATION POUR FAUTE OU POUR DÉFAUT D'EXÉCUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU CONTRAT DE CONCESSION

Résiliation à l'initiative du concédant :

Le présent contrat pourra être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues aux présentes, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux et réglementaires applicables et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter resté en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration du concédant de son intention de procéder à la résiliation, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

La résiliation sera notifiée par l'autorité concédante au concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet dans un délai d'un mois suivant la notification.

## ARTICLE 22 - RÉSILIATION EN CAS D'OUVERTURE D'UNE PROCÉDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

# CHAPITRE VI : CLAUSES DIVERSES

## ARTICLE 23 - ARRIVÉE DU TERME DU CONTRAT

Bilan de Clôture :

A l'expiration du contrat, un bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par l'autorité concédante.

Dans la dernière année et au plus tard au terme du contrat, les Parties devront procéder aux opérations à l'état des lieux.

Avant leur remise à l'autorité concédante en fin de contrat, les ouvrages réalisés dans le cadre du présent contrat seront soumis à des vérifications et à un état des lieux contradictoire destiné à constater qu'ils répondent aux stipulations prévues dans le présent contrat.

## ARTICLE 24 - MODIFICATION DES STATUTS DU CONCESSIONNAIRE

En cas de modification des statuts du concessionnaire (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, etc.) celui-ci devra signifier à l'autorité concédante son intention de modifier ses statuts et au plus tard dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes.

## ARTICLE 25 - MODIFICATIONS DU CONTRAT

Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et ce, sous forme d'avenant.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des Parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, l'autorité concédante et le concessionnaire restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

## ARTICLE 26 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS ET OBLIGATIONS DE DISCRÈTION

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente convention deviennent à son expiration, la propriété de l'autorité concédante qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y seraient attachés.

## ARTICLE 27 - RÈGLEMENT AMIABLE DES DIFFÉRENDS

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.

Les frais engagés pour la résolution amiable des différends seront répartis également entre les Parties

## ARTICLE 28 - LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon après démarche infructueuse de règlement amiable.

## ARTICLE 29 - PIÈCES ANNEXES

Outre le présent texte, le contrat sera complété par les pièces suivantes :

- Annexe 1 Plan des emprises
- Annexe 2 Programme
- Annexe 3 Compte d'exploitation prévisionnel

□□□

Fait à Dole, en 2 exemplaires originaux,

le 28 mars 2017

Pour la Ville de Dole,

Pour la SPL "Grand Dole Développement 39",

Le Maire,

Le Président Directeur Général,

Pour le Député-Maire empêché,

Le 1<sup>er</sup> Adjoint,  
**Jean-Baptiste GAGNOUX**

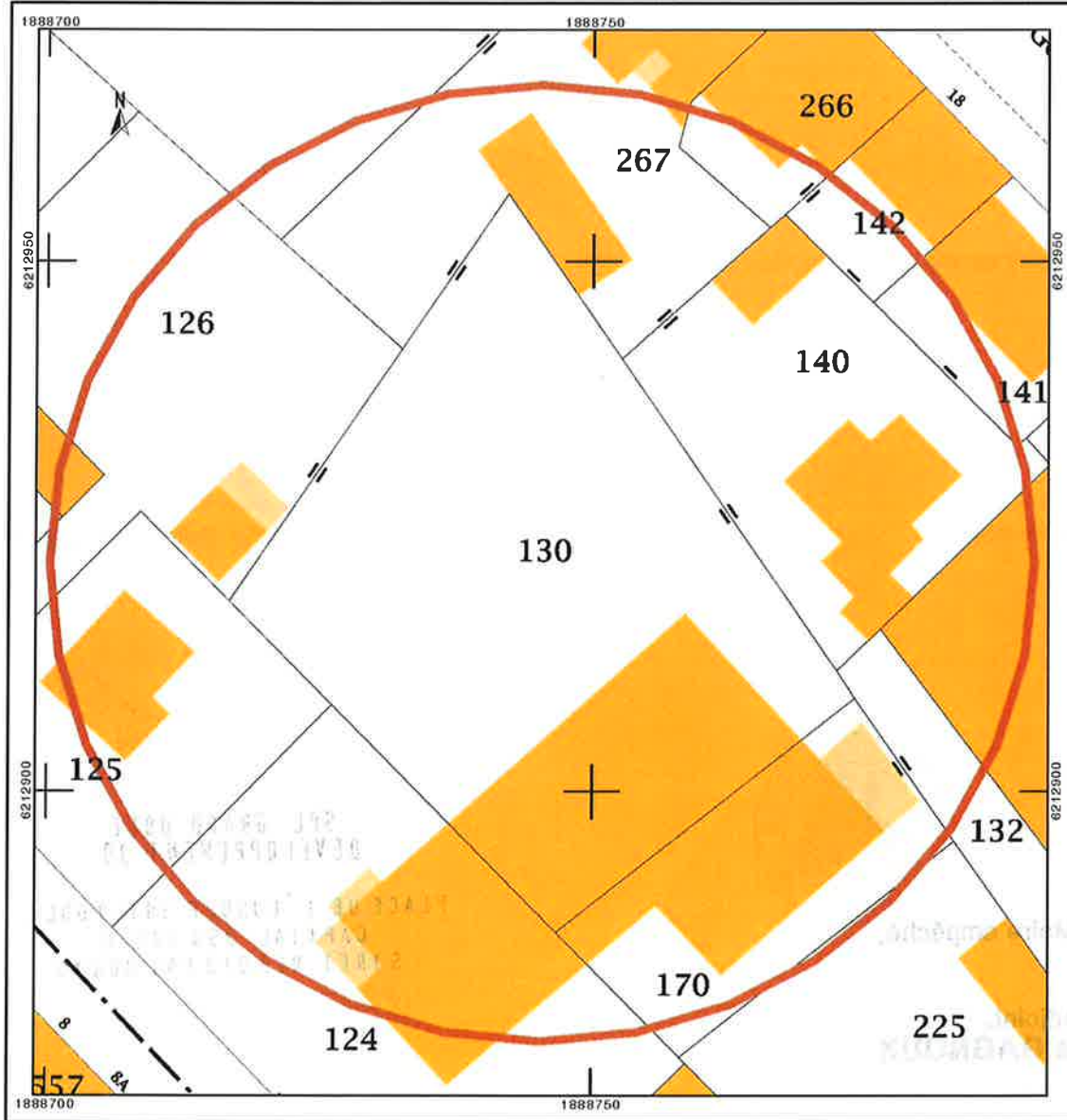


SPL GRAND DOLE  
DEVELOPPEMENT 39

PLACE DE L'EUROPE 39100 DOLE  
CAPITAL 350 000 €  
SIRET 820 619 609 000 10

# Annexe 1 : Plan de situation

|  |  |  |
|--|--|--|
| Département :<br>JURA  | DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES<br>-----<br>PLAN DE SITUATION<br>----- | Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :<br>LONS LE SAUNIER<br>2 RUE TURGOT 39000<br>39000 LONS LE SAUNIER<br>tél. 03 84 43 46 73 - fax 03 84 43 48 59<br>page:390.lons-le-saunier@dgflp.finances.gouv.fr |
| Commune :<br>DOLE  |  | Cet extrait de plan vous est délivré par :<br><br>cadaetre.gouv.fr   |
| Section : BV<br>Feuille : 000 BV 01  |  |  |
| Echelle d'origine : 1/1000<br>Echelle d'édition : 1/500                                |  |  |
| Date d'édition : 18/02/2017<br>(fuseau horaire de Paris)                               |  |  |
| Coordonnées en projection : RGF93CC47<br>©2016 Ministère de l'Économie et des Finances |  |  |



tuation

## Annexe 2 : Éléments de programme du locataire identifié

### PROGRAMME HALTE GARDERIE PROVISOIRE SITE SOMBARDIER (hors circulations)

| N° Local | Désignation                         | Groupe fonctionnel        | Fonctions   | Surface Programme |
|----------|-------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| 1        | Entrée                              | Zone Accueil              | Permettre l'accueil des enfants et des parents . Déshabillage des enfants (manteau / chaussures).Accéder à la zone de transition .Accéder au bureau de direction                                      | 20m <sup>2</sup>  |
| 2        | Espace transition parents / enfants | Zone Accueil              | Permettre le transfert des enfants entre les parents et le personnel à l'arrivée. Des jeux sont à disposition des enfants. Permettre l'accès aux zones dédiées aux enfants (petits, moyens et grands) | 10m <sup>2</sup>  |
| 3        | Espace d'éveil Bébé                 | Zone Petits               | Zone d'activité des bébés et tout petits (0 - 2ans) et de repos   | 15m <sup>2</sup>  |
| 4        | Sanitaires petits                   | Zone Petits               | Permettre de changer les petits   | 5m <sup>2</sup>   |
| 5        | Ateliers des moyens                 | Zone des Moyens et Grands | zone dédiée à l'activité des moyens   | 45m <sup>2</sup>  |
| 6        | Ateliers des grands                 | Zone des Moyens et Grands | zone dédiée à l'activité des grands   | 45m <sup>2</sup>  |
| 7        | Dortoir                             | Zone des Moyens et Grands | Zone de repos pour 15 lits à barreaux   | 25m <sup>2</sup>  |
| 8        | Sanitaires enfants                  | Zone des Moyens et Grands | Permettre aux enfants de faire leurs besoins en semi autonomie ou pas   | 15m <sup>2</sup>  |
| 9        | Salle de motricité                  | Zone des Moyens et Grands | Zone d'évolution des enfants par groupe   | 60m <sup>2</sup>  |
| 10       | Aire d'évolution cycles             | Zone des Moyens et Grands | Permettre aux enfants de rouler avec des cycles de manière sécurisé, soit dans les circulation au pourtour de la salle de motricité, soit en périphérie de la salle de motricité                      | PM                |
| 11       | Bureau de direction                 | Zone direction logistique | Dédiée à la directrice (mi temps) + à l'éducatrice (2 bureaux). Permettre de gérer l'administratif + les échanges avec les parents en zone de confidentialité   | 20m <sup>2</sup>  |
| 12       | Office                              | Zone direction logistique | Permettre le stockage, le réchauffage et la distribution des repas ainsi que le lavage de la vaisselle  | 12m <sup>2</sup>  |
| 13       | Stockage                            | Zone direction logistique | Permettre le stockage des produits, des changes, des déchets avant évacuation et du linge propre et sale  | 10m <sup>2</sup>  |
| 14       | Vestiaires sanitaires personnel     | zone personnels           | Dédiée au personnels  | 7m <sup>2</sup>   |
| 15       | Salle de repos                      | zone personnels           | repos du personnel  | 12m <sup>2</sup>  |
| 16       | Cour extérieure                     | Zone extérieure           | Dédiée aux enfants et au personnels   | 150m <sup>2</sup> |
| 17       | Accès sécurisé                      | Zone extérieure           | Destinée à créer un sas entre l'entrée du site et l'entrée du bâtiment  | 50m <sup>2</sup>  |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Total bâtiment  |  |
| Total programme |  |

|                   |
|-------------------|
| 301m <sup>2</sup> |
| 501m <sup>2</sup> |

**Annexe 3 : Compte de résultat prévisionnel de l'opération**

| DEPENSES D'INVESTISSEMENT EN € HORS TAXES | Taux  | Ensemble du bâtiment |
|---|-------|----------------------|
| <b>Foncier</b>                            |       | <b>0</b>             |
| Acquisition                               |       | 0                    |
| Frais d'acquisition                       | 5,92% | 0                    |
| <b>Etudes</b>                             |       | <b>0</b>             |
| Etude de sols                             |       | 0                    |
| Géomètre                                  |       | 0                    |
| Contrôleur SPS                            |       | 0                    |
| Contrôle technique                        |       | 0                    |
| Maîtrise d'œuvre                          | 11%   | 0                    |
| <b>Taxes et redevance</b>                 |       | <b>0</b>             |
| Redevance archéologique                   |       | 0                    |
| Taxes d'aménagement                       |       | 0                    |
| <b>Travaux</b>                            |       | <b>593 000</b>       |
| Terrassement VRD Voirie                   |       | 51 100               |
| Gros œuvre + Charpente                    |       | 221 200              |
| Clos et couvert                           |       | 165 900              |
| Finitions intérieures                     |       | 99 500               |
| Lots techniques                           |       | 55 300               |
| <b>Direction d'investissement</b>         |       | <b>21 400</b>        |
| Rémunération direction d'investissement   | 3,50% | 21 400               |
| <b>Frais annexes</b>                      |       | <b>18 860</b>        |
| Reproduction et frais de publicité        |       | 0                    |
| Branchement                               |       | 2 000                |
| Assurance Tout Risque Chantier + CNR      |       | 0                    |
| Frais financier investissement            |       | 5 000                |
| Divers et aléas                           | 2%    | 11 860               |
| <b>Total Dépenses</b>                     |       | <b>633 260</b>       |



| Années                                   | 0    | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          | 8          | 9          | 10         | 11         | 12         |
|--|------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>CHARGES</b>                           |      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| ASSURANCES                               | 0,00 | 595,00     | 600,95     | 606,96     | 613,03     | 619,16     | 625,35     | 631,60     | 637,92     | 644,30     | 650,74     | 657,25     | 663,82     |
| TAXE FONCIERE                            |      | 5 000,00   | 5 010,00   | 5 020,02   | 5 030,06   | 5 040,12   | 5 050,20   | 5 060,30   | 5 070,42   | 5 080,56   | 5 090,72   | 5 100,90   | 5 111,11   |
| REM DE GESTION                           |      | 0,00       | 1 406,79   | 1 427,89   | 1 449,31   | 1 471,05   | 1 493,12   | 1 515,51   | 1 538,25   | 1 561,32   | 1 584,74   | 1 608,51   | 1 632,64   |
| Loyer d'occupation du terrain            |      | 3 500,00   | 3 535,00   | 3 570,35   | 3 606,05   | 3 642,11   | 3 678,54   | 3 715,32   | 3 752,47   | 3 790,00   | 3 827,90   | 3 866,18   | 3 904,84   |
| INTERETS s/ EMPRUNT                      |      | 7 409,14   | 6 958,60   | 6 502,20   | 6 039,87   | 5 571,53   | 5 097,10   | 4 616,50   | 4 129,66   | 3 636,48   | 3 136,90   | 2 630,82   | 2 118,16   |
| Provision pour gros entretien            |      | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 1 000,00   | 1 000,00   | 1 000,00   | 2 000,00   | 2 000,00   | 2 000,00   | 2 000,00   | 6 000,00   | 6 000,00   |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                     | 0,00 | 34 492,91  | 34 492,91  | 34 492,91  | 34 492,91  | 34 492,91  | 34 492,91  | 34 492,91  | 34 492,91  | 34 492,91  | 34 492,91  | 28 587,47  | 28 587,47  |
| <b>PRODUITS</b>                          |      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| redevance d'occupation                   | 0,00 | 50 997,06  | 52 004,25  | 51 620,34  | 52 231,24  | 51 836,89  | 51 437,22  | 52 032,15  | 51 621,63  | 51 205,57  | 50 783,91  | 48 451,13  | 48 018,03  |
| LOYERS                                   |      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| CHARGES REPERCUTEES                      | 0,00 | 46 200,00  | 46 893,00  | 47 596,40  | 48 310,34  | 49 035,00  | 49 770,52  | 50 517,08  | 51 274,83  | 52 043,96  | 52 824,62  | 53 616,99  | 54 421,24  |
| PRODUITS FINANCIERS                      |      | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| QUOTE PART SUBV EQUIPT                   |      | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                    | 0,00 | 51 200,00  | 51 903,00  | 52 616,42  | 53 340,40  | 54 075,12  | 54 820,72  | 55 577,38  | 56 345,26  | 57 124,52  | 57 915,34  | 58 717,89  | 59 532,35  |
| <b>Résultat d'exploitation comptable</b> | 0,00 | 202,94     | -101,25    | 996,08     | 1 109,16   | 2 238,23   | 3 383,51   | 3 545,23   | 4 723,63   | 5 918,95   | 7 131,43   | 10 266,76  | 11 514,32  |
| <b>Résultat en cumul</b>                 | 0,00 | 202,94     | 101,69     | 1 097,77   | 2 206,93   | 4 445,16   | 7 828,66   | 11 373,89  | 16 097,52  | 22 016,46  | 29 147,89  | 39 414,65  | 50 928,97  |
| Fonds propres SPL                        |      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Trésorerie de gestion                    | 0,00 | -63 326,00 | 34 391,66  | 35 488,99  | 35 602,08  | 36 731,14  | 37 876,42  | 38 038,14  | 39 216,54  | 40 411,86  | 41 624,34  | 38 854,23  | 40 101,79  |
| Remboursement capital emprunt            |      | 34 695,86  | -34 657,02 | -35 107,56 | -35 563,96 | -36 026,29 | -36 494,63 | -37 066,96 | -37 639,50 | -38 212,68 | -38 792,26 | -39 373,34 | -39 954,00 |
| Remboursement valeur nette comptable     |      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Trésorerie annuelle</b>               | 0,00 | -63 287,16 | -715,90    | -74,97     | -424,21    | 236,51     | 907,36     | 588,48     | 1 280,04   | 1 982,18   | 2 695,08   | -581,11    | 153,78     |
| <b>Trésorerie cumulée</b>                | 0,00 | -63 287,16 | -64 003,06 | -64 078,02 | -64 502,23 | -64 265,72 | -63 358,36 | -62 769,88 | -61 489,84 | -59 507,66 | -56 812,58 | -57 393,69 | -57 239,90 |

11 Euros HT

Prix HT mensuel  
Augmentation des loyers de 1,5% l'an

| Années                                   | 13         | 14         | 15         | 16         | 17         | 18         | 19         | 20         | 21         | 22         | 23         | 24         | 25         | 26         | 27         | TOTAL        |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| <b>CHARGES</b>                           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |              |
| ASSURANCES                               | 670,46     | 677,17     | 683,94     | 690,78     | 697,68     | 704,66     | 711,71     | 718,82     | 725,99     | 733,25     | 740,60     | 748,04     | 755,56     | 763,15     | 770,80     | 13 101,31    |
| TAXE FONCIERE                            | 5 121,33   | 5 131,57   | 5 141,83   | 5 152,12   | 5 162,42   | 5 172,75   | 5 183,09   | 5 193,46   | 5 203,85   | 5 214,25   | 5 224,68   | 5 235,13   | 5 245,60   | 5 256,09   | 5 266,61   | 154 432,31   |
| REM DE GESTION                           | 1 657,13   | 1 681,98   | 1 707,21   | 1 732,82   | 1 758,81   | 1 785,20   | 1 811,97   | 1 839,15   | 1 866,73   | 1 894,72   | 1 923,11   | 1 951,90   | 1 981,10   | 2 010,70   | 2 040,70   | 30 665,40    |
| Loyer d'occupation du terrain            | 3 943,89   | 3 983,33   | 4 023,16   | 4 063,39   | 4 103,92   | 4 144,75   | 4 185,87   | 4 227,28   | 4 268,98   | 4 310,97   | 4 353,25   | 4 395,82   | 4 438,68   | 4 481,83   | 4 525,27   | 77 066,51    |
| INTERETS s/ EMPRUNT                      | 1 598,83   | 1 072,76   | 539,84     | 10 000,00  | 10 000,00  | 10 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 61 056,38    |
| Provision pour gros entretien            | 8 000,00   | 8 000,00   | 10 000,00  | 10 000,00  | 10 000,00  | 10 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 15 000,00  | 119 000,00   |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                     | 49 579,11  | 49 134,27  | 50 683,46  | 51 332,01  | 52 013,85  | 52 739,22  | 53 509,57  | 54 374,42  | 55 233,81  | 56 088,72  | 57 040,18  | 58 088,11  | 59 131,61  | 60 270,94  | 61 406,21  | 536 331,00   |
| <b>PRODUITS</b>                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |              |
| redevance d'occupation                   | 55 237,56  | 56 066,12  | 56 907,11  | 57 760,72  | 58 627,13  | 59 506,54  | 60 399,14  | 61 305,12  | 62 224,49  | 63 155,24  | 64 097,37  | 65 050,89  | 66 015,80  | 67 000,00  | 68 000,00  | 1 068 313,42 |
| LOYERS                                   | 5 121,33   | 5 131,57   | 5 141,83   | 5 152,12   | 5 162,42   | 5 172,75   | 5 183,09   | 5 193,46   | 5 203,85   | 5 214,25   | 5 224,68   | 5 235,13   | 5 245,60   | 5 256,09   | 5 266,61   | 154 432,31   |
| CHARGES REPERCUTEES                      | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00         |
| PRODUITS FINANCIERS                      | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00         |
| QUOTE PART SUBV EQUIPT                   | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00         |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                    | 60 358,89  | 61 197,69  | 62 048,95  | 62 912,84  | 63 789,55  | 64 679,29  | 65 582,23  | 66 498,58  | 67 427,24  | 68 368,24  | 69 320,60  | 70 284,60  | 71 259,24  | 72 244,53  | 73 240,61  | 1 222 745,73 |
| <b>Résultat d'exploitation comptable</b> | 10 779,78  | 12 063,42  | 11 365,49  | 11 580,83  | 11 760,30  | 11 934,32  | 12 103,66  | 12 268,16  | 12 428,43  | 12 583,52  | 12 738,42  | 12 893,11  | 13 047,64  | 13 201,91  | 13 355,91  | 231 092,82   |
| <b>Résultat en cumul</b>                 | 61 708,75  | 73 772,17  | 85 137,66  | 96 718,49  | 108 478,79 | 120 413,11 | 132 516,85 | 144 785,01 | 157 207,24 | 170 780,76 | 184 504,58 | 198 377,69 | 212 399,33 | 226 560,24 | 240 861,15 | 231 092,82   |
| Fonds propres SPL                        | 39 367,25  | 40 650,89  | 39 952,96  | 41 273,73  | 37 871,62  | 37 066,61  | 38 688,94  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | -63 326,00   |
| Trésorerie de gestion                    | -40 467,33 | -40 993,40 | -41 526,32 | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 767 423,82   |
| Remboursement capital emprunt            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | -569 934,00  |
| Remboursement valeur nette comptable     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 96 929,00    |
| <b>Trésorerie annuelle</b>               | -1 100,07  | -342,51    | -1 573,35  | 41 273,73  | 37 871,62  | 37 066,61  | 38 688,94  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 39 518,76  | 231 092,82   |
| <b>Trésorerie cumulée</b>                | -58 339,98 | -58 682,49 | -60 255,84 | -18 982,11 | 18 084,50  | 55 956,11  | 94 645,05  | 134 163,82 | 173 682,58 | 213 201,34 | 252 720,10 | 292 238,86 | 331 757,62 | 371 276,38 | 410 795,14 | 231 092,82   |

Prix HT mensuel  
Augmentation des loyers de 1,5% l'an

