Février 2015

Contrat de Partenariat pour la réalisation du Pôle d'échange Multimodal Montpellier Sud de France

Annexe 16
Programme Immobilier d'Accompagnement

SNCF RÉSEAU

SNCF-R souhaite, dans le cadre du projet, confier au titulaire du contrat de partenariat (ci-après le "**Titulaire**") une mission visant à valoriser une partie de l'emprise du pôle d'échanges (gare et alentours) en contrepartie du versement par ce dernier de recettes annexes de valorisation immobilière (ci-après les « Recettes Annexes Immobilières») permettant de réduire le coût du projet.

Cette valorisation pourra prendre la forme d'un Programme Immobilier d'Accompagnement (ci-après "**PIA**" ou le "**Programme**") développé sur le domaine privé de SNCF-R et strictement délimité à cet effet. A la demande du Titulaire, les Parties se rencontrent pour examiner les conditions de réalisation d'un PIA, notamment son périmètre et son contenu.

Après accord des Parties et cas de mise en place d'un PIA, dans le respect des conditions posées à l'Article 22 du Contrat, le Titulaire peut conclure, après avoir obtenu l'accord exprès de SNCF-R, des baux dans les conditions du droit privé et en particulier un bail à construction d'une durée de trente (30) années.

A la date de signature du bail, le Titulaire s'engage irrévocablement vis-à-vis de SNCF-R sur le principe, le montant et les modalités de versement de tout ou partie de ces Recettes Annexes Immobilières : ces recettes faisant l'objet d'un engagement irrévocable sont garanties (ci-après les "**Recettes Immobilières Garanties**").

Les Recettes Immobilières Garanties sont ainsi constituées de recettes résultant de la cession, par le titulaire, de droits réels préalablement conférés par SNCF-R, à un ou plusieurs investisseurs immobiliers, l'investisseur immobilier étant lui-même rémunéré par la location des espaces réalisés au titre du PIA. Il s'agit en d'autres termes d'une redevance prévue dans le cadre du bail conclu entre le Titulaire et l'investisseur immobilier, qui bénéficie à SNCF-R.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'article 13 de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat et repose sur quatre principes :

- le transfert "en transparence" des droits et obligations prévus au titre du contrat de partenariat à l'investisseur immobilier (ci-après le "**Promoteur**"),
- l'autonomie du PIA par rapport au projet de gare nouvelle, et
- la garantie des recettes générées par ce Programme,
- le retour en pleine propriété à SNCF-R des ouvrages réalisés dans le cadre du PIA au terme, normal ou anticipé, du ou des baux conclus à cet effet.

I. MODALITES DE VERSEMENT DES RECETTES IMMOBILIERES

a. Les Recettes Immobilières Garanties

Dans la seule limite des dispositions prévues aux sections IV, V et VI ci-dessous, le Titulaire s'engage à verser à SNCF-R les Recettes Immobilières Garanties selon l'échéancier à compléter, à la date de signature du bail, selon le modèle ci-dessous:

	Recettes Immobilières Garanties – en '000€ valeur courante
Trimestre Calendaire 1	
…	

Trimestre Calendaire n	
Total	

Echéancier n°1 : Recettes Immobilières Garanties

b. Les recettes immobilières générées par une extension du PIA

Dans le respect des conditions posées à l'Article 22 du Contrat de Partenariat, une extension du PIA, impliquant notamment la conclusion d'un ou plusieurs baux complémentaires, pourra être réalisée à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties.

Les Parties se rencontrent afin de déterminer les modalités d'extension du PIA initial et, en particulier, afin de déterminer les modalités de répartition entre SNCF-R et le Titulaire des recettes supplémentaires générées par cette extension étant précisé que ces recettes seront a minima, et à défaut de meilleur accord des Parties, partagées à hauteur de 50% au bénéfice de SNCF-R.

II. CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DU PROGRAMME IMMOBILIER D'ACCOMPAGNEMENT

En cas de mise en place d'un PIA, le programme fonctionnel relatif au PIA, établi par SNCF-R, présente les caractéristiques essentielles du programme constructif de l'ouvrage, objet du PIA (ci-après l'"**Ouvrage**"). Le Titulaire s'engage et garantit SNCF-R par la présente que le programme constructif relatif à l'éventuel PIA ne comporte aucun élément de nature à avoir pour effet d'entraver ou de gêner de quelque manière que ce soit le fonctionnement régulier du Pôle et du service public ferroviaire.

Le Titulaire réalise le PIA conformément au programme constructif de l'Ouvrage établi d'un commun accord par les Parties et supporte l'ensemble des risques liés à sa réalisation et son exploitation.

Toutefois, SNCF-R prend à sa charge, dans le cadre de la réalisation de l'Ouvrage, les risques liés (i) à un recours (ou retrait) contre le contrat de partenariat et ses actes détachables, le décret en Conseil d'Etat approuvant ce dernier et (ii) à l'éventuelle modification des documents d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre du Programme.

La levée de ces risques constituent une condition suspensive à l'entrée en vigueur du bail conclu entre le Titulaire et le preneur à bail, et donc au versement des Recettes Immobilières Garanties.

Dans le seul cas où la survenance de ces risques empêcherait le versement des Recettes Immobilières Garanties, le Titulaire serait délié des engagements de versement pris au I ci-dessus.

III. DOCUMENTATION A FOURNIR PAR LE TITULAIRE OU A METTRE A DISPOSITION DE SNCF-R AU COURS DU CONTRAT

a. Dès que les informations sont disponibles :

- ✓ Attestation établie par le preneur à bail ou son cessionnaire confirmant la signature du bail à construction,

- ✓ Attestation relative à l'absence de recours contre le permis de construire, une fois les délais de recours expirés,
- ✓ Déclaration règlementaire d'ouverture de chantier (DROC),
- ✓ Rapport mensuel d'avancement du projet précisant :
  - l'état d'avancement des études,
  - le suivi des autorisations administratives,
  - le suivi de la réalisation des travaux de l'Ouvrage (planning d'avancement),
- ✓ Déclaration du maître d'œuvre attestant que l'Ouvrage respecte la notice programmatique et le permis de construire et son/ses modificatifs.
- ✓ Déclaration d'achèvement des travaux,
- ✓ Procès-verbal de réception des travaux avec ou sans réserves / Procès verbal de constatation de la conformité de l'Ouvrage au programme fonctionnel relatif au PIA,
- ✓ Relevé des surfaces utiles ventilées et par destination, établi par un géomètre expert.

b. Après la levée des réserves sur l'Ouvrage et jusqu'au terme du contrat :

- ✓ Procès-verbal de levée des réserves émises dans le procès verbal de réception avec les entreprises,
- ✓ Dossier de récolement tous corps d'état,
- ✓ Mise à jour en cas de modification substantielle des documents précédents, et au minimum tous les cinq (5) ans,
- ✓ Rapports de visite de la commission de sécurité le cas échéant,

c. Informations relatives à un locataire pressenti.

Elles comporteront le nom du locataire et/ou la raison sociale, la surface prise à bail et la durée du bail.

IV. CONSEQUENCES FINANCIERES EN CAS DE RESILIATION PARTIELLE OU TOTALE DU CONTRAT DE PARTENARIAT POUR FORCE MAJEURE OU MOTIF D'INTERET GENERAL

Le preneur à bail percevra une indemnité de la part du SNCF-R correspondant :

- pour un Ouvrage non achevé : à la somme des éléments suivants :
  - les dépenses engagées dûment justifiées sur factures incluant les frais financiers ainsi que les frais de développement, le cas échéant, en cas de désaccord des parties telles que déterminées à dire d'expert ;
  - les impôts et taxes éventuellement dus par le Titulaire à raison de la résiliation ;

- le montant des Recettes Immobilières Garanties perçues par SNCF-R à la date de résiliation du bail à construction.

- pour un Ouvrage achevé : à la somme des éléments suivants :
  - la valeur vénale de l'Ouvrage dans la limite de la valeur non amortie, le cas échéant, en cas de désaccord des parties, telle que déterminée à dire d'expert ;
  - la perte de revenus locatifs dans la limite de 5 années/montant ;
  - les impôts et taxes éventuellement dus par le Titulaire à raison de la résiliation ;
  - le montant des Recettes Immobilières Garanties perçues par SNCF-R à la date de résiliation du bail à construction.

Déduction faite :

- des éventuels frais de remise en état ;
- des sommes perçues par le preneur à bail au titre des assurances souscrites.

SNCF-R indemnise directement le preneur à bail, en lui versant les indemnités visées ci-dessus ce qui libérera le Titulaire (bailleur au titre du bail à construction) de toute conséquence de cette résiliation, lui-même renonçant à percevoir lesdites indemnités acquises au preneur à bail.

Lorsque les Parties recourent à un expert, celui-ci est désigné selon les modalités définies à l'Article 45.1 du Contrat de partenariat, sans préjudice des règles de compétence juridictionnelle.

V. CONSEQUENCES FINANCIERES EN CAS DE RESILIATION PARTIELLE DU CONTRAT DE PARTENARIAT LIEE A UN MANQUEMENT DU PRENEUR

En cas de mise en place d'un PIA, SNCF-R pourra prononcer la résiliation partielle du Contrat, en ce qu'il concerne le PIA, pour faute du Titulaire, notamment en cas de :

- méconnaissance par le Titulaire des conditions de réalisation du Programme Immobilier d'Accompagnement, et notamment des principes constructifs tels qu'ils résulteront du programme fonctionnel relatif au PIA ;
- défaut de versement à la date d'exigibilité de l'une des échéances des Recettes Immobilières Garanties.

Le preneur à bail percevra une indemnité correspondant :

- pour un Ouvrage non achevé, à la somme des éléments suivants :
  - les dépenses engagées dûment justifiées sur factures incluant les frais financiers ainsi que les frais de développement, le cas échéant, en cas de désaccord des parties telles que déterminées à dire d'expert ;

- les impôts et taxes éventuellement dus par le Titulaire à raison de la résiliation ;

- pour un Ouvrage achevé, à la somme des éléments suivants :

  - la valeur vénale de l'Ouvrage dans la limite de la valeur non amortie, le cas échéant, en cas de désaccord des parties, telle que déterminée à dire d'expert ;
  - les impôts et taxes éventuellement dus par le Titulaire à raison de la résiliation ;

  Déduction faite :

  - des éventuels frais de remise en état ;
  - des éventuelles sommes perçues par le preneur à bail au titre des assurances souscrites.

SNCF-R indemnise directement le preneur à bail, en lui versant les indemnités visées ci-dessus ce qui libérera le Titulaire (bailleur au titre du bail à construction) de toute conséquence de cette résiliation, lui-même renonçant à percevoir lesdites indemnités acquises au preneur à bail.

Il est précisé que, au titre du présent Article, le montant des Recettes Immobilières Garanties est conservé par SNCF-R, sans considération de l'achèvement de l'Ouvrage.

Lorsque les Parties recourent à un expert, celui-ci est désigné selon les modalités définies à l'Article 45.1 du Contrat de partenariat, sans préjudice des règles de compétence juridictionnelle.

VI. CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESILIATION DU CONTRAT DE PARTENARIAT AVANT LA DATE D'EXIGIBILITE DE LA RECETTE RELATIVE AU PROGRAMME IMMOBILIER D'ACCOMPAGNEMENT

Si le Contrat de partenariat est résilié avant la date d'exigibilité des Recettes Immobilières Garanties, quelle que soit la cause de cette résiliation, les Recettes Immobilières Garanties ne seront pas dues à SNCF-R.