PROTOCOLE PARTENARIAL DE DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET

Élaboré à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la Ville de Longwy

ANCIEN COMMISSARIAT sis 1 AVENUE RAYMOND POINCARÉ 54400 LONGWY,
PARCELLE CADASTRÉE SECTION AP 50.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Ville de Longwy, représentée par son Maire, autorisé à signer le présent protocole par délibération du Conseil Municipal du XX/XX/XXXX ;

Ci-après désigné « La Ville de Longwy »

D'UNE PART,

ET

Le porteur de projet retenu, représenté par Mme / M. XXXXXXXXXXX en qualité de XXXXXXXX de la société XXXXX, numéro SIREN XXXXXX, dont le siège social est situé XXXXXXXXXX, autorisé(e) à signer le présent protocole en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration du XX/XX/XXXX ;

Ci-après désigné « Le porteur de projet »

D'AUTRE PART,

1. Exposé des motifs

La Ville de Longwy a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) à destination des opérateurs et porteurs de projet concernant l'ensemble immobilier de L'ANCIEN COMMISSARIAT, en vue de la cession immobilière de celui-ci.

L'objectif de cet AMI est de céder, à terme, à un opérateur en capacité de requalifier le site et de le valoriser pour d'autres usages dans le respect des règles d'urbanisme et de sa qualité patrimoine.

À l'issue de cet AMI, après examen par les commissions compétentes, et sur délibération du Conseil Municipal de Longwy du XX/XX/XXXX, le projet XXXXXXXXXX porté par XXXXXXXXXX a été désigné comme lauréat.

Le porteur de projet a estimé qu'une phase d'études était nécessaire au préalable de la signature des promesses de vente et actes notariés. Par conséquent, les deux parties se sont donc rapprochées le XX/XX/XXXX en vue de formaliser leurs engagements réciproques dans le cadre de le présent protocole.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

2. Description synthétique du site

Le site de l'ANCIEN COMMISSARIAT, situé au 1 AVENUE RAYMOND POINCARÉ 54400 LONGWY, se compose d'une (1) parcelle :

- AP 50, d'une contenance cadastrale de 28,93 ares ;

Il est édifié :

- D'une villa ;
- Des écuries ;
- D'une loge sur l'Avenue Raymond Poincaré ;

Le site était utilisé comme l'Hôtel de Police jusqu'au départ des services de police nationale le 20 décembre 2016.

Il rentre dans le cadre d'application des règles d'urbanisme du Plan local d'Urbanisme de Longwy et se situe dans le rayon de 500m de protection aux abords des monuments historiques.

3. Le projet du porteur de projet

Le porteur de projet s'engage à développer et mettre en œuvre le projet pour lequel il a été retenu :

X

X

X

X

X

X

L'offre d'acquisition est proposée à XXXXXXXX € se décomposant en :

X

X

X

X

Toute modification de l'offre d'acquisition devra être validée par la Ville de Longwy dans le respect des règlementations en vigueur.

4. Engagement du porteur de projet

Dans le respect du cahier des charges et sans dénaturer la proposition faite lors de l'AMI, le porteur de projet s'engage à :

BROUILLON

- Réaliser et communiquer à la Ville les études réalisées dans le cadre du projet, en vue d'assurer un flux fluide d'échange d'informations ;
- Autoriser la Ville de Longwy et l'EPFGE à valoriser ces études et le projet en cas de besoin ;
- Respecter les règles du plan local d'urbanisme de Longwy ;
- Poursuivre les études techniques et de conception jusqu'au rendu de l'Avant-projet définitif en vue du dépôt de la demande des autorisations d'urbanisme ;
- Consulter dûment les autorités compétentes, notamment la Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) et l'Architecte des bâtiments de France (ABF) pour avis sur l'Avant-projet définitif ;
- À chacune des étapes-clés du projet (études d'Avant-projet sommaire, d'avant-projet définitif, études de projet, etc.), le porteur de projet s'engage à informer la Ville, la DRAC et l'ABF de l'avancement du projet ;
- Consolider le plan de financement et le Business plan de son projet, et notamment à produire :
    - les attestations, et engagements de financements des organismes bancaires,
    - les accords de principe des financeurs potentiels (délibération ou courrier des personnes publiques sollicitées) confirmant l'éligibilité du projet aux dispositifs de financement existant,

Il est rappelé que l'AMI, ainsi que le présent protocole ont pour objet la cession immobilière du site, en contrepartie d'un droit d'un regard de la Ville sur la nature des projets envisagés. La Ville ne contrôle pas les éléments qui relèvent du porteur de projet, par exemple son plan de financement, qu'il revient au porteur de projet d'en assurer la faisabilité.

Il est rappelé qu'il revient au porteur de projet de réaliser son projet conformément aux règles d'urbanisme en vigueur, et qui doit être instruit dans les procédures d'instruction de droit commun.

Aucune négociation sur le respect des règles d'urbanisme n'est acceptée.

La conclusion des présentes ne dispense pas les porteurs de projet des autorisations dépendant d'autres législations.

- D'AUTRES CONDITIONS NÉGOCIÉES : XXXXXXX

5. Engagement de la Ville de Longwy

- La Ville de Longwy s'engage, au terme de la phase d'étude et au vu des différentes pièces à produire, et lorsque l'ensemble des engagements du porteur de projet auront été remplis, à
    - Demander, dans un premier temps, la rétrocession du site EPFGE > Ville de Longwy
    - Vendre, dans un second temps, le site au porteur de projet
- Dans le cas où la cession immobilière ne serait pas réalisée du fait de la Ville de Longwy, celle-ci s'engage à indemniser le lauréat conformément à l'article 9 des présentes ;
- La Ville de Longwy, via la convention de mise à disposition avec l'EPFGE, facilitera l'accès aux lieux objet du présent protocole pendant toute la durée de celle-ci et aux conditions fixées à l'article 6
- Pendant la durée de validité du présent protocole, la Ville de Longwy s'interdit expressément :
    - De proposer à la vente le site désigné à l'article 2 ;

- D’entreprendre des négociations ou de conclure des accords avec d’autres personnes intéressées par l’acquisition ou prise à bail du site ;
- De consentir des droits réels sur le site sous quelque forme que ce soit ;

- D’AUTRES CONDITIONS NÉGOCIÉES : XXXXXXX

6. Conditions d’accès au site

Afin de permettre au porteur de projet de finaliser son projet, la Ville de Longwy autorise l’accès au site pendant la durée de la convention.

Les clefs seront remises sur la base d’un procès-verbal signé par les parties prenantes, sous le regard du Maire de Longwy.

Ce procès-verbal sera adressé, pour information, à l’Établissement public foncier de Grand Est en qualité de propriétaire.

A la demande de la Ville, le porteur de projet s’engage à informer celle-ci des visites effectuées.

Le porteur de projet s’engage à souscrire une assurance pour les désordres qui pourraient résulter des sondages ou diagnostics qu’il entend réaliser par lui-même ou par un professionnel sur le site.

Une copie de cette attestation devra être remise avant toute visite à la Ville de Longwy afin qu’elle puisse en aviser également l’EPFGE.

Il devra également veiller à ce que les professionnels qui interviendront soient couverts par une assurance.

7. Calendrier de mise en œuvre des engagements

Le porteur de projet s’engage à produire au maximum un mois après la signature des présentes, un calendrier prévisionnel détaillant la mise en œuvre de ces principaux engagements pendant la durée du présent protocole.

Les grandes phases devront être identifiées et les délais de réalisation annoncés.

8. Durée et terme de la convention

Le présent protocole prendra fin dans un délai de 8 mois à compter de la contre-signature de celle-ci.

Le porteur de projet devra alors avoir rempli l’intégralité de ses engagements et communiqué à la Ville les éléments d’appréciation.

A l‘issue de ce délai, la Ville prendra acte par courrier adressé au porteur de projet que les conditions énoncées au préalable sont remplies ou, le cas échéant, que les engagements n’ont pas été tenus.

Dans l’hypothèse où les engagements du porteur de projet n’auront pas été tenus, la Ville sera alors déliée de ses engagements et le porteur de projet ne pourra prétendre à aucune indemnité.

PROJET

9. Résiliation anticipée – indemnisation

Le présent protocole pourra prendre fin avant l'expiration du délai mentionné à l'article 8 dans les cas suivants :

- Par accord des parties, faisant le constat de l'impossibilité de garantir la faisabilité technique du projet du lauréat dans des conditions économiquement viables ; dans cette hypothèse, le lauréat ne pourra prétendre à aucune indemnité.
- Par rupture unilatérale de la Ville de Longwy pour non-respect des engagements inscrits au présent protocole par le porteur de projet. Dans ce cas, la rupture de la convention ne donnera lieu à aucune indemnisation.
- Pour tout motif d'intérêt général et par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au porteur de projet, en respectant un délai de préavis de trois (3) mois, avant la fin du présent protocole, la Ville pourra résilier le présent protocole et mettre fin au projet.
    - Dans ce cas, la Ville de Longwy s'engage à indemniser le porteur de projet des dépenses engagées, sur présentation des factures acquittées et des livrables, relatives aux études réalisées (plans, diagnostics, notes techniques) et les supports matériels (fichier, rapport, etc.), le tout dans la limite de 60 000 € HT.
        - Il est à préciser qu'il ne s'agit pas d'un achat de prestation, mais une indemnisation. (i.e. les prestataires engagés par le porteur de projet travaillent sous sa maîtrise d'ouvrage et sous sa responsabilité exclusivement juridique, financière et contractuelle).
        - Dans cette hypothèse, les deux parties conviennent de se rapprocher l'une de l'autre afin de déterminer le montant d'indemnisation correspondant.
- Par décision de justice annulant la procédure d'Appel à manifestation d'intérêts mise en place par la Municipalité. Dans ce cas, la Ville de Longwy s'engage à indemniser le porteur de projet des dépenses engagées, sur présentation des factures acquittées et des livrables, relatives aux études réalisées (plans, diagnostics, notes techniques) et les supports matériels (fichier, rapport, etc.), le tout dans la limite de 60 000 € HT.
    - Il est à préciser qu'il ne s'agit pas d'un achat de prestation, mais une indemnisation. (i.e. les prestataires engagés par le porteur de projet travaillent sous sa maîtrise d'ouvrage et sous sa responsabilité exclusivement juridique, financière et contractuelle).
    - Dans cette hypothèse, les deux parties conviennent de se rapprocher l'une de l'autre afin de déterminer le montant d'indemnisation correspondant.
- Par la régularisation d'une promesse de vente ou d'un acte de vente, dans cette hypothèse, le lauréat ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Il est précisé que la Ville de Longwy sollicitera l'avis des Domaines, en vue d'arrêter le prix définitif et sur lequel pourra être imputé le solde des dépenses qui auraient été pris en charge par l'une ou l'autre des parties pendant le déroulé du présent protocole.

10. Transmission au contrôle de légalité

Le présent protocole sera transmis au représentant de l'État au même titre que la délibération du Conseil Municipal de Longwy autorisant sa signature.

11. Modification

Toute modification du présent protocole devra faire l'objet d'une décision du Conseil Municipal.

12. Règlement des différends

Les Parties s'obligent à déployer tous leurs efforts pour résoudre à l'amiable tous différends et contestations qui surviendraient relativement à l'interprétation ou l'exécution de la convention, de ses suites et conséquences et à épuiser toutes solutions amiables afin de prévenir tout litige.

Tout litige qui n'aura pas pu se résoudre à l'amiable sera soumis au Tribunal Administratif de NANCY compétent.

Fait à Longwy, le XX/XX/XXX

En un exemplaire unique,

LE PORTEUR DE PROJET	LA VILLE DE LONGWY
[nom, prénom, qualité, société, signature]	**Le Maire de Longwy**
Mme. / M. XXXXXXX	

BROUILLON

FIN DU PROTOCLE