

SOMMAIRE**TITRE I - RAPPEL DU CONTEXTE – PREAMBULE****TITRE II – CONSISTANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER****Article 1 – Terrain d'assiette****Article 2 – Désignation du futur ensemble immobilier****Article 3 – Contraintes à la charge de l'Opérateur quant à l'affectation de l'ensemble immobilier****Article 4 – Contraintes liées aux espaces publics, aux accès et dessertes et aux branchements et réseaux.**

4.1. Espaces publics

4.1.1. Implantation des constructions

4.1.2. Altimétrie

4.2. Branchements et réseaux

4.2.1. Electricité - Gaz

4.2.2. Réseau France Télécom

4.2.3. Eau et Assainissement

4.2.4. Eclairage public sur façade

Article 5 – Contraintes liées à l'urbanisme et au développement durable

5.1. Urbanisme et Architecture

5.1.1. Urbanisme

5.1.2. Architecture - Harmonisation

5.2. Développement durable

5.3. Information des occupants

TITRE III - EXECUTION DES TRAVAUX - CHANTIER**Article 6 - Délai d'exécution****Article 7 - Causes légitimes de suspension du délai de construction et de réalisation des espaces publics****Article 8 - Résolution de la vente****Article 9 - Droit réel ou personnel, revente.****Article 10 - Modification ultérieure du projet****Article 11 – Chantier**11.1. Prise en compte des contraintes liées aux espaces publics bordant l'opération11.2. Installation de chantier11.3. Utilisation des voies de la ville de Caen11.4. Remblaiement11.5. Obligation des entrepreneurs**TITRE IV – COMITE D'ENSEIGNES****Article 12 – Composition du Comité d'Enseignes****Article 13 – Missions**13.1. Mission en phase de commercialisation13.2. Mission en phase d'exploitation**Article 14 – Modalités de fonctionnement**14.1. En phase de commercialisation14.2. En phase d'exploitation**Article 15 – Modifications – Dissolution**15.1. Modifications15.2. Dissolution**TITRE V – ENGAGEMENT DE L'OPÉRATEUR SUR LE NIVEAU DES LOYERS PRATIQUES****Article 16 – Définition des loyers plafonds**

TITRE VI – ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PAR L'OPÉRATEUR

Article 17 – Obligations de l'Opérateur après construction de l'Ensemble immobilier et mises en location

Article 18 – Conditions de mise en oeuvre de ces obligations

Article 19 – Animation et gestion des lieux pour entretenir une dynamique durable

TITRE VII – PACTE DE PREFERENCE

Article 20 – Pacte de préférence et durée

TITRE VIII - SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DU CAHIER DES CHARGES

Article 21 - Réglementation générale – Force obligatoire du cahier des charges

Article 22 - Sanctions financières indemnitaires forfaitaires liées au non-respect des engagements de l'Opérateur

Article 23 - Sanctions financières indemnitaires forfaitaires liées au non-respect des engagements de la Ville

TITRE IX – MODIFICATION EVENTUELLE DU CAHIER DES CHARGES TOUS LES 5 ANS

Article 24 – Modification

24.1. Modification avant la régularisation de l'acte authentique de vente du terrain

24.2. Modifications ultérieures

TITRE X - COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES – MENTION

CAHIER DES CHARGES

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé que :

- "la Ville" désigne la Ville de Caen quand il n'est pas mentionné "ville de Caen" dans son entier,
- "l'Opérateur" désigne le propriétaire du terrain d'assiette de l'opération qui entreprendra l'opération de construction.

TITRE I - RAPPEL DU CONTEXTE – PREAMBULE

La situation commerciale du centre-ville de Caen a subi ces dernières années un certain nombre d'évolutions, dont certains phénomènes ne lui sont d'ailleurs pas propres : l'ouverture de nouvelles surfaces commerciales en périphérie, le développement de l'achat sur Internet, et plus localement, la fermeture en 2013 de l'ancien cinéma situé en cœur de ville, Boulevard Maréchal Leclerc.

La ville de Caen affiche la volonté de redynamiser son centre-ville et d'améliorer son attractivité, par un renforcement de son rayonnement à l'échelle de l'agglomération et au-delà.

Avec son patrimoine bâti historique et culturel, ainsi que par la qualité et la diversité de ses équipements, le centre-ville de Caen doit réaffirmer son rôle de centralité et offrir une qualité supérieure dans l'acte d'achat à celle des zones périphériques.

Depuis 2012, diverses études ont été menées sur les questions de centralité et de redynamisation du centre-ville commerçant. Lors du conseil municipal du 14 mars 2016 a été présentée l'étude réalisée par le cabinet Bérénice, portant sur le « *plan d'actions pour la dynamisation du centre-ville de Caen : 2014-2020* ». Il a été constaté un circuit marchand sur un axe fort (Rue Saint Pierre) en aller/retour sans boucle(s) marchande(s) identifiée(s).

Dans ce cadre, une rupture marchande est fortement remarquée au niveau de la Place de la République, alors que son positionnement est stratégique sur le circuit Nord-Sud (entre le Théâtre – la rue Saint-Pierre et la Place Saint-Sauveur) et Ouest-Est (entre les secteurs Gardin – Bellivet et du Port). La Place de la République ne possède pas aujourd'hui la dimension de centralité qu'elle devrait avoir compte tenu de son histoire (ancienne Place royale) et de sa situation dans la Ville.

La ville a ainsi engagé un projet d'embellissement et de requalification de la Place de la République et des rues adjacentes, lequel a donné lieu à une concertation, dont le bilan a été soumis au conseil municipal du 26 mars 2018. Le démarrage des travaux est prévu à la rentrée 2018.

Le constat a parallèlement conduit la Ville à envisager la réalisation d'un projet à fort potentiel, attractif, novateur, vecteur de rayonnement et d'image pour l'ensemble de la Ville sur une emprise déjà construite historiquement à savoir l'ancien parking à barrières "République", situé en bordure des rues Auber, Saint Laurent, Jean Eudes et Place de la République. Pour rappel, ce site a, en effet, par le passé, successivement reçu différentes affectations (notamment séminaire des Eudistes, Hôtel de ville, Musée des Beaux-Arts et archives municipales).

Ce projet, avec la requalification des espaces publics environnants, dont la Place de la République, viendra conforter la création d'un nouveau lieu de vie dans la Ville.

Le projet vise à répondre aux besoins et attentes de deux types de clientèles : une clientèle quotidienne (habitants du centre-ville, habitants de la zone de chalandise, actifs et usagers) et une clientèle touristique dont il s'agit d'optimiser le potentiel. La programmation devra se faire dans une logique de différenciation et de complémentarité par rapport à l'offre déjà présente en centre-ville et aux Rives de l'Orne.

Ce projet s'inscrit en accompagnement et complémentarité d'autres projets à venir ou en cours au sein de l'hyper-centre :

- la restructuration de l'îlot Bellivet, intégrant la démolition de l'ancien cinéma et la reconstruction d'un nouvel immeuble sur le terrain d'assiette libéré après la réhabilitation de l'Hôtel de Than déjà réalisée,
- la reconversion du Palais Fontette, vacant suite à la mise en service depuis 2015 du nouveau Palais de justice sur le secteur de la Pointe Presqu'île, dans le cadre de l'appel à projets récemment lancé par la Ville
- la transformation de la ligne Nord-Sud du tramway sur pneus en tramway fer,
- la valorisation du patrimoine de centre-ville qui se traduit notamment par un programme ambitieux de mise en valeur du site touristique du Château de Caen (restauration et aménagement patrimonial, culturel et paysager), par la réhabilitation du clocher de l'église Saint-Pierre ou encore la rénovation des façades des maisons à pans de bois rue Saint-Pierre.

Consultation des Opérateurs

En mars 2016, sur la base d'un cahier des charges de consultation, la Ville a procédé au lancement d'un appel à projets auprès d'Opérateurs pour proposer un programme de construction à dominante commerciale, intégrant notamment une halle gourmande, en lieu et place du stationnement de surface alors existant à l'Ouest de la Place (ancien parking à barrières "République", situé en bordure des rues Auber, Saint-Laurent, Jean Eudes et Place de la République et partie de terrain anciennement à usage d'espace vert et de trottoir).

Cet appel à projets a fait l'objet de présentations publiques les 18 mars, 8 juillet et 6 décembre 2016 avec l'ensemble des projets de redynamisation du centre-ville.

Le projet lauréat de l'équipe SEDELKA – EUROPROM – JEL Diffusion retenu a été présenté publiquement à l'hôtel de ville le 12 octobre puis au conseil municipal du 17 octobre 2016.

Le projet retenu, conçu par l'architecte Jean-Paul VIGUIER, s'organisera en deux bâtiments :

- Un 1er bâtiment principal, qui s'inscrit dans l'axe de la Place de la République
- Un 2^{ème} bâtiment, sous forme de triangle, au Sud du site

La Ville de CAEN a donc décidé d'établir un cahier des charges de l'opération fixant les conditions tant de la construction que du suivi de l'opération après la construction.

TITRE II – CONSISTANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 1 – Terrain d'assiette

A CAEN (CALVADOS) 14000 Place de la République,

Un terrain à bâtir d'une surface d'environ 5.272 m², anciennement en nature de parking public, trottoirs et espaces verts, ayant fait l'objet d'un déclassement, dont une partie est à prendre aux dépens du domaine routier et une autre partie à prendre aux dépens d'une parcelle actuellement cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
KX	61	Place de la République	00 ha 58 a 60 ca

L'emprise non cadastrée fera l'objet d'un numérotage et ce, au moyen d'un document d'arpentage à établir par tout géomètre-expert choisi par la ville de CAEN.

En outre, la parcelle KX n°61 fera également l'objet d'une division par tout géomètre choisi par la Ville de CAEN.

Il est précisé que l'emprise vendue représente environ 4.993 m² de la parcelle KX 61, auxquels s'ajoutent environ 279 m² ayant fait l'objet d'une décision de déclassement et non encore numérotés.

Article 2 – Désignation du futur ensemble immobilier

- Un 1er bâtiment principal, qui s'inscrit dans l'axe de la Place de la République, en R+3 appelé "Le Forum"
 - Un 2^{ème} bâtiment, sous forme de triangle, au Sud du site, le tout en R+4 appelé "Le Triangle"
- Le tout devant développer une Surface de Plancher de 19.300 m² environ.

Ces deux bâtiments devront accueillir la halle gourmande, les commerces et services et des espaces de co-working, à savoir :

- toit-terrasse au dernier étage ouvert au public, lieu de services et produits associés et restauration en toit-terrasse : 2.400 m² de Surface de Plancher environ,

- services/tertiaires/commerces environ 10.400 m² de SDP
- obligation de réaliser et de maintenir une halle gourmande avec nouveaux concepts de restauration et comptoir de restauration : SDP environ 1.400 m²
- espace de co-working d'une Surface de Plancher d'environ 2.000 m²
- surface de mail : 3.100 m² de Surface de Plancher environ
- Sous-sol sur plusieurs niveaux :
 - 1^{er} sous-sol pour commerces enterrés
 - puis plusieurs niveaux de parkings représentant un total de 450 emplacements de stationnement environ. Parking connecté et innovant, lequel accueillera notamment des véhicules électriques et 50 emplacements minimum pour les vélos.

Article 3 – Contraintes à la charge de l'Opérateur quant à l'affectation de l'ensemble immobilier

L'objectif du projet est la création d'un lieu de mixité comprenant commerces, restauration, services, bureaux d'activités tertiaires, et activités en lien avec le tourisme et la gastronomie, ainsi que la création d'évènements et d'animations autour de ces thèmes. A ce titre, le projet devra :

- exclure tout logement ;
- exclure, hors la halle gourmande, toute surface de vente alimentaire supérieure à 1.500m² ;
- favoriser l'installation de moyennes et grandes surfaces commerciales mais en complémentarité avec l'existant

Article 4 – Contraintes liées aux espaces publics, aux accès et dessertes et aux branchements et réseaux.

4.1. Espaces publics

La réalisation du projet objet du présent cahier des charges va s'accompagner d'une requalification des espaces publics de la place et des voies environnantes, laquelle devra avoir lieu en concertation entre la Ville et l'Opérateur tout au long de l'élaboration du projet d'aménagement des espaces publics.

L'objectif est notamment d'apaiser l'hyper-centre tout en continuant à accueillir la voiture et du stationnement en sous-sol et de préserver l'accès exceptionnel pour les riverains, les urgences et la sécurité.

Le réaménagement devra permettre une cohérence d'ensemble entre les espaces publics et le projet de l'Opérateur, en contribuant :

- à une bonne visibilité du projet de l'Opérateur depuis la place de la République, la rue de Strasbourg et la rue Pierre-Aimé Lair, telle que prévue sur le plan masse demeuré annexé au présent cahier des charges.
- à favoriser la mise en valeur de l'axialité de l'atrium, positionné à l'endroit des anciennes fondations de la chapelle du Couvent des Eudistes, ancien Hôtel de Ville de CAEN,
- à assurer la connexion directe du flux piéton entre la rue Auber et l'angle des rues Jean Eudes/Strasbourg,
- à assurer une continuité piétonne depuis la place depuis vers le quartier Gardin, à travers le jardin

Liaison piétonne quartier Gardin/Ensemble immobilier

Il est d'ores et déjà prévu que la Ville de CAEN réalisera une liaison piétonne depuis le quartier Gardin, vers la place de la République, au plus tard au jour de l'ouverture de l'Ensemble Immobilier.

Rue Auber

La rue Auber est à concevoir comme un lieu de détente et de rencontre de qualité, apaisé où le flux piéton et les terrasses sont prioritaires, en toute sécurité et où la présence de la voiture est limitée.

L'espace de rencontre rue Auber recevra donc notamment les terrasses et les étals nécessaires au bon fonctionnement de la halle gourmande.

La rue Auber devra passer en rue à sens unique afin d'assurer la cohérence entre les flux sur les espaces publics et le flux de la halle gourmande.

Au stade actuel des études, la réalisation de la rampe entrée-sortie est prévue, regroupée sur le domaine public, rue Auber et à l'angle de la rue Georges Lebrét, sous réserve de l'aboutissement des études à réaliser avec le service instructeur.

Compte tenu de la nature du projet, il devra être envisagé de régulariser des conventions d'occupation du domaine public entre la Ville et les exploitants, afin de permettre la mise en place de terrasses et d'étals sur la Place de la République, ainsi que sur la rue Auber, à savoir un espace extérieur d'une profondeur d'environ 10 mètres au droit de la façade extérieure de la halle gourmande rue Auber, sur un linéaire de 30 mètres minimum, d'un seul tenant depuis l'angle de la rue Saint Laurent/rue Auber vers la Place de la République, ainsi que d'une profondeur d'environ 10 mètres sur le linéaire du projet bordant la Place de la République, pour recevoir terrasses et étals ; l'objectif étant de créer ainsi de l'animation, ainsi qu'un lien fort avec la Place de la République.

La Ville de CAEN réalisera aux abords du projet sur les rues Auber et Jean Eudes des aménagements publics du même niveau qualitatif que le reste de la Place de la République, à savoir un plateau piétonnier continu de façade à façade, assimilé à une zone de rencontre où le piéton reste prioritaire sur la voiture. La voiture y est tolérée avec une vitesse maximale de 30 km/h.

Surplombs/Auvents

L'Opérateur rappelle enfin que seront réalisés :

- un auvent au niveau de l'entrée principale de l'Ensemble Immobilier sur le barreau "République"
- un autre au niveau du passage couvert, élément d'identité de la Halle,
- un autre sur la rue Saint Laurent pour l'accès toit-terrasse
- et un dernier pour l'accès au forum et la halle gourmande depuis la rue Saint Laurent

Le débord maximal de ces auvents est fixé à 7,09 mètres

Ces surplombs figurent sur le plan du périmètre de l'opération énoncé au paragraphe 4.1 ci-dessus.

S'agissant de servitudes à créer sur le domaine public, la Ville de Caen devra soumettre la demande d'autorisation au Conseil Municipal dans les meilleurs délais, dès lors qu'elle aura été sollicitée par l'Opérateur et qu'elle aura les éléments (plans, coupes etc) pour ce faire, sous réserve des aspects réglementaires.

4.1.1. Implantation des constructions

Les travaux de construction de l'Ensemble Immobilier ne pourront être entrepris qu'après vérification par les Services Techniques de la Ville de l'implantation des ouvrages par rapport aux limites d'alignement ou de passages publics.

Les frais nécessités par l'implantation des constructions sont à la charge de l'Opérateur.

4.1.2. Altimétrie

L'Opérateur devra garantir à la Ville la compatibilité de son ouvrage souterrain avec l'aménagement et le niveau altimétrique projetés pour les espaces publics qui s'y raccorderont.

L'Opérateur s'engage à transmettre à la Ville un relevé altimétrique après la réalisation de la dalle béton du niveau -1.

A cet effet, il est ici précisé qu'un plan altimétrique a été établi par la Maîtrise d'Œuvre de la Ville de Caen. Ce plan fige les cotes altimétriques des seuils donnant sur l'espace public et aura donc des conséquences sur le projet de l'Ensemble Immobilier.

4.2. Branchements et réseaux

La Ville de Caen réalise la viabilisation du terrain objet de l'opération de construction.

Les branchements et alimentations énergétiques liés au projet sont à la charge de l'Opérateur.

4.2.1 Electricité - Gaz

Les coffrets de gaz et d'électricité ne pourront en aucun cas être posés en applique sur les façades de l'Ensemble Immobilier.

Ils devront être intégrés dans les ouvrages et leur positionnement devra faire l'objet de plans détaillés qui seront soumis pour agrément aux services techniques de la Ville préalablement à tout début d'exécution des ouvrages concernés.

Le financement des raccordements en gaz et électricité se fera conformément aux prescriptions ENEDIS / GDF applicables sur la Ville de Caen.

Poste de transformation ENEDIS

En cas de nécessité, l'Opérateur devra réaliser, dans l'emprise du bâtiment à édifier, un local destiné à l'installation d'un ou plusieurs postes de transformation de courant électrique, aussi bien dans le cas d'un poste privé que dans le cas d'un poste public rendu nécessaire par le projet de construction.

Si tel est le cas, il sera tenu de respecter les prescriptions émises par ENEDIS parmi lesquelles la mise à disposition du local à ENEDIS et la possibilité d'accès permanent pour les agents ENEDIS.

4.2.2. Réseau France Télécom

Le branchement au réseau de Télécommunication se fait depuis une chambre de raccordement située sur le domaine public.

Les répartiteurs, sous-répartiteurs et amplificateurs ne seront en aucun cas posés en applique sur les façades du bâtiment. Ils devront être intégrés dans le bâtiment et leur positionnement devra faire l'objet de plans détaillés qui seront soumis pour agrément aux services techniques de la Ville préalablement à tout début d'exécution des ouvrages concernés.

4.2.3. Eau et Assainissement

La construction devra être conforme aux règlements d'assainissement et d'eau potable de la Ville de Caen et de la communauté urbaine Caen la Mer.

Les branchements aux réseaux sur domaine public sont à la charge de l'Opérateur mais seront réalisés par le fermier, Véolia.

En phase travaux, les eaux d'infiltration des parkings souterrains pourront être raccordées au réseau public d'eaux pluviales par l'intermédiaire d'un poste de relèvement dans la limite d'un débit de 30 m³/heure, sous réserve de la délivrance, pour ce sujet, d'une autorisation adéquate par les services d'assainissement de Caen la Mer et au titre de la Police de l'Eau.

Les eaux de ruissellement collectées sur les planchers des parkings transiteront par un séparateur d'hydrocarbures avant d'être renvoyées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales récoltées sur la toiture du bâtiment pourront faire l'objet d'un rejet direct sans tamponnement dans le réseau d'Eaux Pluviales situé à proximité de la future construction.

4.2.4. Eclairage public sur façade

En cas de nécessité technique, la Ville pourra être conduite à installer des appareils d'éclairage public sur les façades de l'immeuble bordant le domaine public sans que l'Opérateur puisse s'y opposer. L'implantation précise des appareils sera dans ce cas déterminée en concertation avec l'Opérateur et après validation par le bureau de contrôle technique du positionnement des appareils et du mode de fixation (cf. étanchéité). Leur entretien sera à charge de la Ville.

Article 5 – Contraintes liées à l'urbanisme et au développement durable

5.1. Urbanisme et Architecture

5.1.1. Urbanisme

Le terrain d'assiette qui correspondait à une emprise publique au PLU a fait l'objet de la suppression de la réserve publique dans le cadre de la modification N°2 approuvée par le Conseil communautaire du 4 avril 2017.

Le terrain d'assiette est actuellement classé en UPr qui correspond à un espace à vocations économiques, commerciales et de service spécifique au site de la Place de la République.

Le projet devra être en conformité avec ledit secteur UPr du PLU.

5.1.2. Architecture - Harmonisation

Le projet devra offrir une architecture de qualité.

La Ville de Caen se réserve le droit de proposer, au stade des études de mise en œuvre, des adaptations à niveau de prestations et de prix égaux en vue de favoriser l'harmonisation de l'Ensemble Immobilier avec l'existant, dans les délais compatibles avec le planning des études et d'exécution du chantier.

L'Opérateur s'engage à élaborer le projet architectural en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France, les services de la Ville et son architecte conseil, préalablement au dépôt de permis de construire et devra intégrer cette concertation dans son calendrier opérationnel.

Pour réaliser cette harmonisation et une bonne qualité des prestations, devront être présentés à la Ville pour accord express avant tout début d'exécution :

- Echantillons des différentes nuances ou matériaux envisageables pour répondre aux prescriptions de couleur afin que soient arrêtées les références précises des teintes à mettre en œuvre.
- Echantillons et prototypes des matériaux envisagés pour la sous-face des avancées ou rue couverte
- Essais sur place des différents matériaux d'éléments de façade susceptibles d'être réalisés.
- Plans, échantillons et prototypes de mise en œuvre du matériau de façade avec les détails des différents calepinages et des jonctions entre matériaux.
- Dessins, échantillons et prototypes des garde-corps.
- Plans, échantillons et prototypes de mise en œuvre du calepinage des bandes dallées et des seuils.
- Plans de détail du dessin des grilles et portails, y compris celui d'accès au parking souterrain.
- Plan d'intégration des coffrets EDF / GDF, armoire téléphone, coupure gaz conformément aux points ci-dessous.

- Plans d'exécution et notamment les coupes.
- Plan détaillé de la façade du rez-de-chaussée comprenant les vitrines, projets d'enseignes et portes de service et techniques.
- Principe d'éclairage (façades, sous face du bâti, rue couverte)

5.2. Développement durable

La Ville de Caen souhaite un projet conforme aux exigences environnementales et innovant en matière de développement durable :

- maintien de l'alignement des arbres existant rue Jean Eudes (hors emprise du projet), à la charge de l'Opérateur.
S'agissant des arbres existants rue Auber : ils devront être maintenus, sauf impossibilité technique liée à la phase travaux ; en pareille circonstance l'Opérateur devra mettre en œuvre des mesures compensatoires sur le secteur du projet.
- stratégie bioclimatique
- systèmes énergétiques performants
- gestion de l'eau
- choix des matériaux et des produits
- chantier à faibles nuisances.

En outre, l'Opérateur s'engage à intégrer dans le parking sous-terrain 50 emplacements minimum réservés aux vélos et des emplacements réservés aux véhicules électriques.

Espaces verts et plantations

Le plan et la description des plantations projetées dans l'emprise des espaces extérieurs mais aussi dans la double peau en façade, seront présentés pour accord aux services techniques de la Ville préalablement à tout début d'exécution, en phase études. L'accord ou les observations des services techniques devront être formulés dans un délai de 15 jours à compter de la demande.

5.3. Information des occupants

L'Opérateur s'engage à porter à la connaissance des occupants de l'Ensemble Immobilier, notamment dans le cadre des baux commerciaux, les dispositions suivantes :

- obligation de maintenir l'unité d'aspect des façades extérieures,
- obligation d'imposer une teinte identique pour l'ensemble des stores qui pourraient être installés sur les façades de l'Ensemble Immobilier, précisant qu'une telle installation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux préalable en Mairie,
- obligation pour les occupants des locaux commerciaux de respecter le règlement spécifique d'occupation du domaine public qui régit les terrasses, le mobilier urbain, les étals, les séparatifs de terrasses afin d'assurer la bonne cohérence de l'Ensemble Immobilier,
- obligation pour les occupants des locaux commerciaux de respecter le règlement local de publicité qui régit les enseignes et la publicité sur le territoire communal.

TITRE III - EXECUTION DES TRAVAUX - CHANTIER

Article 6 - Délai d'exécution

L'Opérateur s'engage à débiter les travaux de construction au maximum dans les **12 mois** de l'obtention de la garantie financière d'achèvement du projet.

Il s'oblige à les achever dans les **36 mois** à compter du démarrage du chantier, sauf causes légitimes de suspension ci-après.

De son côté, la Ville de Caen s'engage à terminer les aménagements, si et seulement si, les emprises en façade sont libérées suffisamment en amont de la livraison, sur la base d'un planning réaliste établi entre les deux parties.

Article 7 - Causes légitimes de suspension du délai de construction et de réalisation des espaces publics

Pour l'application de cette disposition tant pour l'Opérateur que pour la Ville, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de construction, les événements suivants :

- intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, sauvegarde de justice, ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables à l'Opérateur ou à la Ville en ce qui concerne les aménagements publics ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources ;

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la fin de la construction du BIEN ou des aménagements des espaces publics d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par l'un ou l'autre de l'Opérateur ou de la Ville de CAEN, par une lettre du Maître d'Œuvre.

Article 8 - Résolution de la vente

Si l'Opérateur n'a pu démarrer les travaux de construction dans le délai visé à l'article 6 et après une première mise en demeure par huissier restée infructueuse dans les soixante jours qui auront suivi, la vente pourra être résolue par décision de la ville de Caen.

En cas de résolution tous les frais et honoraires afférents à cette résolution et aux actes à établir seront à la charge de l'Opérateur défaillant.

Article 9 - Droit réel ou personnel, revente.

Tant qu'il n'a pas terminé la construction, l'Opérateur s'engage à ne pas consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur le terrain vendu ou les constructions sans avoir obtenu l'agrément de la Ville.

En cas de revente, la Ville de Caen et l'Opérateur feront application du Pacte de Préférence ci-après.

Article 10 - Modification ultérieure du projet

Toute modification éventuelle du projet tel qu'il ressort des prescriptions du présent cahier des charges devra avoir obtenu l'agrément préalable de la Ville.

Les prescriptions du présent cahier des charges l'emportent sur toutes caractéristiques du projet présenté dans le cadre de la demande du permis de construire qui ne seraient pas en concordance avec elles.

L'Opérateur devra dans ce cas procéder à une demande de permis modificatif afin de mettre le projet en concordance avec les prescriptions du cahier des charges, sauf accord de la Ville sur les modifications opérées en dérogation au dit cahier des charges.

Article 11 – Chantier

11.1. Prise en compte des contraintes liées aux espaces publics bordant l'opération

L'Opérateur, dans le cadre de la mise au point des conditions de réalisation du programme de construction, prendra en compte la présence éventuelle d'ouvrages, réseaux ou arbres existants sur le domaine public bordant l'assiette de l'opération.

Un référé préventif sera initié par l'Opérateur.

11.2. Installation de chantier

Le plan des installations de chantier devra être présenté pour avis aux services techniques de la Ville de Caen un mois minimum avant toute installation.

L'Opérateur s'engage à apporter le moins de nuisances possibles aux bâtiments voisins durant la période des travaux. A cet effet il produira à l'appui du plan des installations les mesures envisagées pour assurer la compatibilité de ses installations avec la préservation de l'usage des constructions voisines.

Il est en outre rappelé que l'occupation du domaine public pour l'installation de chantier est soumise à redevance.

11.3. Utilisation des voies de la Ville de Caen

Les entrepreneurs de l'Opérateur chargés de la réalisation des constructions pourront utiliser les voies et ouvrages de la Ville de Caen sous réserve de l'accord préalable de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées. La réponse de la Ville de Caen devra intervenir dans un délai de 15 jours maximum à compter de la demande qui en sera faite par l'Opérateur ou les entreprises concernées.

11.4. Remblaiement

Le remblaiement des fouilles nécessaires à la réalisation de l'Ensemble Immobilier, sur le domaine public, est à la charge de l'Opérateur.

Il conviendra, si nécessaire, de substituer les matériaux à compactage délicat (limon, glaise ...) par une grave correctement compactée. Il sera exigé une densité des matériaux en place correspondant à 95% de l'optimum Proctor Normal.

Des essais au pénétromètre, à la charge de l'Opérateur, seront demandés pour garantir la bonne compacité et portance du sol ainsi reconstitué sur le domaine public et à proximité de celui-ci.

Enfin, l'Opérateur devra veiller à la qualité des matériaux de remblaiement périphériques au niveau de l'interface espaces publics / espaces privés. La Ville

souhaite que le remblaiement soit confié à une société spécialisée et non à l'entreprise bâtiment.

11.5. Obligation des entrepreneurs

L'Opérateur devra avertir les entrepreneurs des obligations et charges résultant des quatre articles précédents (implantation, installation de chantier, utilisation des voies et remblaiement) par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

Les entrepreneurs auront la charge de réparer les dégâts qu'ils pourraient causer aux ouvrages de voiries, réseaux divers et aménagement général de la Ville de Caen.

En cas de défaillance des entrepreneurs, la Ville se retournera contre l'Opérateur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs et devra à ce titre assurer la remise en état des ouvrages.

TITRE IV – COMITE D'ENSEIGNES

La Ville de Caen a décidé de créer un comité d'enseignes dont la fonction est de se prononcer sur les enseignes et activités que l'Opérateur souhaite planter dans l'Ensemble Immobilier.

Préalablement à toute signature de baux commerciaux, l'Opérateur ou tout gestionnaire substitué informera le comité d'enseignes de l'activité et du concept du preneur de manière à ce que ledit comité d'enseignes puisse en apprécier la conformité avec les objectifs du projet.

Article 12 – Composition du Comité d'Enseignes

Le Comité d'Enseignes sera composé :

- D'un représentant de la Ville de Caen
- D'un représentant de l'Opérateur / Propriétaire
- D'un représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de CAEN NORMANDIE
- D'un représentant de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Calvados
- D'un représentant des associations de commerçants
- D'un représentant de l'office du tourisme de CAEN
- D'un représentant du gestionnaire, une fois celui-ci désigné

Sur demande de la ville de Caen ou de l'Opérateur, la composition du comité d'enseignes pourra évoluer.

Article 13 – Missions

13.1. Mission en phase de commercialisation

Pendant la phase de commercialisation effective, l'Opérateur soumettra au comité d'enseignes la candidature des enseignes et activités pressenties afin de recueillir son avis.

13.2. Mission en phase d'exploitation

Il est apparu souhaitable à la Ville de Caen de faire perdurer le comité d'enseignes au-delà de la phase de commercialisation.

Ainsi chaque année au plus tard le 30 mai, le comité d'enseignes se réunira en la mairie de Caen. Lors de cette réunion, l'Opérateur établira le bilan de l'année écoulée et pourra formuler ses observations.

Le comité d'enseignes sera également appelé à mener une réflexion en matière de stratégie d'innovations à savoir:

- Identification des activités non représentées,
- Identification des enseignes destinées à être présentées,
- Identification des négociations en cours
- Identification d'axes de recherche
- Identification des locaux devenus vacants

Dans la mesure du possible, chaque membre du comité d'enseignes fera part de toute information susceptible de permettre l'anticipation de vacances de locaux et de recommercialisation.

Article 14 – Modalités de fonctionnement

14.1. En phase de commercialisation

L'Opérateur préparera une fiche relative à chaque candidature qui mentionnera:

- La dénomination du postulant
- Ses implantations déjà existantes
- Son concept et son activité
- Le nombre d'emplois envisagé

L'Opérateur s'engage à transmettre ces fiches dans les dix (10) jours ouvrables du dépôt de la candidature du commerçant aux membres du Comité d'enseignes afin que celui-ci puisse statuer dans les quinze (15) jours ouvrables qui suivront la remise du dossier.

Lors de la discussion, le comité d'enseignes pourra solliciter de l'Opérateur un complément d'information sur le commerçant et/ou enseigne pressentie.

Il s'obligera à prendre ses avis en respectant l'esprit du commerce et sa diversité et formulera ses positions par écrit.

Chaque membre du comité représente une voix.

La majorité des deux/tiers des membres du comité d'enseignes sera exigé pour valider toute implantation d'enseigne.

En cas de rejet de l'enseigne, le comité d'enseignes devra le justifier.

14.2. En phase d'exploitation

La Ville de Caen convoquera, par écrit, les membres du comité d'enseignes à la réunion qui sera fixée avant le 30 mai, au moins dix (10) jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le comité d'enseignes pourra toutefois se réunir chaque fois que cela s'avérera nécessaire, à la demande de l'un de ses membres. Ces réunions pourront éventuellement se tenir au moyen de conférences téléphoniques ou par mail.

La Ville de Caen, consciente des enjeux et impacts de la programmation des enseignes sur le dynamisme du centre-ville, souhaite une réelle concertation avec l'Opérateur et/ou le Gestionnaire de l'Ensemble Immobilier lors des renouvellements de baux et/ou cessions de fonds de commerce.

Toute évolution du programme d'activités initiales fera l'objet d'une validation en comité d'enseignes dans les mêmes conditions qu'en phase de commercialisation.

Article 15 – Modifications – Dissolution

15.1. Modifications

Lorsqu'un représentant sera remplacé, quelle qu'en soit la raison, son remplacement devra être notifié à chacun des membres du comité d'enseignes.

Le présent TITRE IV pourra faire l'objet de modifications à la demande des membres du comité d'enseignes représentant la majorité des voix afin de tenir compte notamment de l'évolution du commerce et des usages.

15.2. Dissolution

Le comité d'enseignes pourra être dissous si son existence n'apparaît plus nécessaire, la dissolution devant être décidée à la majorité de ses membres représentant au moins les trois/quarts des voix.

TITRE V – ENGAGEMENT DE L'OPÉRATEUR SUR LE NIVEAU DES LOYERS PRATIQUES

Article 16 – Définition des loyers plafonds

L'Opérateur prend l'engagement de proposer un loyer moyen aux futurs occupants de l'immeuble à construire, au moment de la mise en exploitation de l'Ensemble Immobilier et pendant une durée de cinq ans à compter de la livraison dudit Ensemble Immobilier, savoir :

- 340 €/m² HT/hors charges, par an pour les commerces
 - 200 €/m² HT/hors charges par an pour la Halle gourmande
- Ces valeurs sont définies à septembre 2016.

Toutefois les loyers indiqués ci-dessus seront indexés sur les indices ICC (Indice du Coût de la Construction) ou ILC (Indice des Loyers Commerciaux) (au plus favorable des deux) uniquement s'il s'agit d'une variation à la hausse, en prenant pour base l'indice de référence connu le jour de la signature de la promesse de vente et ce, au jour où les loyers seront proposés aux Preneurs.

L'Opérateur s'engage, en outre, à communiquer une attestation des loyers figurant dans les baux, à première demande de la Ville de Caen.

L'Opérateur proposera deux espaces à loyer modéré afin de favoriser l'éclosion de projets commerciaux innovants et indépendants par des conditions financières adaptées.

Les candidatures seront examinées par le comité d'enseignes afin de sélectionner les meilleurs projets.

TITRE VI – ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PAR L'OPÉRATEUR

Article 17 – Obligations de l'Opérateur après construction de l'Ensemble immobilier et mises en location

- La gestion des espaces et équipements d'intérêt général de l'Ensemble Immobilier et notamment l'entretien, la réfection et le cas échéant, le remplacement ou la reconstruction des éléments indispensables au bon fonctionnement et à la conservation du niveau de qualité dudit Ensemble Immobilier
- Le contrôle de l'harmonie de l'Ensemble Immobilier et de son bon entretien, tant pour ce qui concerne les espaces et équipements d'intérêt général, que pour les locaux loués
- Le cas échéant, la surveillance générale de l'Ensemble Immobilier

Article 18 – Conditions de mise en œuvre de ces obligations

Obligation de conclure tous contrats et conventions relatifs à la gestion postérieure de l'ensemble immobilier tels que les polices d'assurance pour couvrir, d'une part, l'Opérateur et les tiers et, d'autre part, les ouvrages, équipements et aménagements pour tous dégâts matériels et immatériels, responsabilité civile dont l'Opérateur a la charge, les conséquences de tous troubles ou sinistres susceptibles d'affecter ces ouvrages et équipements,

Obligation de recruter le personnel nécessaire à son bon fonctionnement, et/ou la sous-traitance éventuelle à une ou des sociétés tierces,

Obligation de conclure tous traités et marchés à passer avec toutes entreprises pour la fourniture normale et régulière des services d'intérêt collectif à l'ensemble immobilier

L'acquisition ou la constitution de toutes servitudes,

Le paiement des frais et honoraires nécessités par le fonctionnement de l'Ensemble Immobilier

Toutes opérations mobilières et immobilières concourant à l'entretien et à la gestion de l'Ensemble Immobilier, notamment la réception de toute subvention, la conclusion de tous emprunts, l'aliénation ou l'échange de biens lui appartenant

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cette obligation de gestion et d'entretien.

Article 19 – Animation et gestion des lieux pour entretenir une dynamique durable

La Ville de Caen souhaite que le Gestionnaire poursuive d'une façon pérenne une gestion conforme à la dynamique commerciale du centre-ville, par la mise en œuvre de stratégies telles que :

- Evènementiel
- Fidélisation
- Fonctionnement avec les associations des commerçants
- Outils et moyens de marketing
- Les services

Ces points seront plus spécialement détaillés dans le règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier qui sera imposé par l'Opérateur aux occupants.

TITRE VII – PACTE DE PREFERENCE

Article 20 – Pacte de préférence et durée

Afin de conserver un droit de regard sur le devenir du projet, la ville de Caen a imposé à l'Opérateur un pacte de préférence dont les conditions sont ici intégralement reproduites :

"Le VENDEUR fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers par l'ACQUEREUR, ce que l'ACQUEREUR accepte.

Toutefois, ce pacte de préférence ne s'appliquera pas si la vente a lieu au profit d'une société du groupe du BENEFICIAIRE.

Le droit de préférence est convenu dans le cas de la cession à titre onéreux de la pleine propriété du ou des seuls biens objet des présentes et

également dans le cas de la cession d'un ensemble immobilier dans lequel le ou les biens immobiliers dont il s'agit se trouveraient inclus.

Si une vente amiable doit intervenir, le **VENDEUR** aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'**ACQUEREUR** aura traité, et qui devront lui être communiqués par exploit d'Huissier en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

L'exploit devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

En toute hypothèse, l'exploit devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la remise de cet exploit pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également par exploit d'Huissier, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

La validité de ce pacte expirera dans un délai de DIX (10) ans à compter de la régularisation de l'acte authentique de vente.

Toutefois, ce délai pourra éventuellement être prorogé pour une durée supplémentaire de CINQ (5) ans, à la requête de la ville de CAEN, sous réserve que celle-ci fasse connaître sa décision de prorogation au minimum SIX (6) mois avant l'expiration de la première durée de dix ans par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'**ACQUEREUR** ou à tout sous-acquéreur substitué.

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit d'exiger, à titre de stipulation de pénalité, une somme égale à CINQ (5) % de la valeur du ou des biens objet du pacte au jour de la constatation de celle-ci. Si le tiers acquéreur est de mauvaise foi, le **BENEFICIAIRE** aura droit également d'agir en nullité ou de demander au juge de le substituer au tiers acquéreur dans le contrat conclu.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Les parties sont informées que tout tiers bénéficie d'une action interrogatoire, aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas :

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat."

TITRE VIII - SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DU CAHIER DES CHARGES

Article 21 - Réglementation générale – Force obligatoire du cahier des charges

Le présent cahier des charges définit les charges et obligations de l'Opérateur et de la Ville de Caen liées au projet de construction de l'Ensemble Immobilier à réaliser sur le terrain désigné ci-dessus.

Il s'imposera à la Ville, à l'Opérateur mais également à tous acquéreurs successifs.

Article 22 - Sanctions financières indemnitaires forfaitaires liées au non-respect des engagements de l'Opérateur :

Au cas où l'Opérateur ne satisferait pas aux obligations du présent cahier des charges, il devra verser à la Ville les sommes ci-après définies, à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil :

- En cas de non-constitution ou absence de fonctionnement du comité d'enseignes : une indemnité de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €);
- Pour le cas où une enseigne commerciale intégrerait l'ensemble immobilier, sans consultation préalable du Comité d'Enseignes : une indemnité de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €) par infraction ;
- Jusqu'à la livraison de l'immeuble : toute évolution architecturale du projet qui requerrait l'obtention d'un permis de construire modificatif et qui n'aurait pas été établie en concertation avec la ville, en préalable de la demande d'autorisation d'urbanisme réglementaire : une indemnité de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €) ;
- En cas de non-respect des activités commerciales prévues au présent cahier des charges, sauf accord de la Ville : une indemnité égale à un an de loyer par unité commerciale dévoyée, tel que ledit loyer est défini aux présentes ;
- Dépassement des niveaux de loyers fixés aux présentes : une indemnité égale à 100% du dépassement de loyer ainsi constaté.

Article 23 - Sanctions financières indemnitaires forfaitaires liées au non-respect des engagements de la Ville :

Au cas où la Ville ne satisferait pas aux obligations du présent cahier des charges, elle devra verser à l'Opérateur, les sommes ci-après définies, à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil :

- Non réalisation, à bonne date, des espaces publics prévus au présent cahier des charges, sauf accord de l'Opérateur : Paiement par la Ville d'une somme équivalente au montant des loyers des locaux qui n'auront pas pu ouvrir, majorée des indemnités éventuellement dues par l'Opérateur, du fait du retard de livraison des cellules commerciales, uniquement à cause du retard de livraison des espaces publics par la Ville, le tout devant être dûment justifié par l'Opérateur.
Le calcul de l'indemnité due par la Ville sera effectué au prorata du temps pendant lequel les loyers desdits locaux n'auront pas été perçus par l'Opérateur et/ou le Gestionnaire.
L'exigibilité de cette sanction supposera que les emprises publiques à aménager soient libérées conformément à un planning à établir d'un commun accord entre la Ville et l'Opérateur.
- Baisse qualitative des espaces publics à réaliser, jusqu'à leur livraison, et sauf accord de l'Opérateur : il sera dû une indemnité forfaitaire de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €).

**TITRE IX – MODIFICATION EVENTUELLE DU CAHIER DES CHARGES
TOUS LES 5 ANS**

Article 24 – Modification

24.1. Modification avant la régularisation de l'acte authentique de vente du terrain

Le présent cahier des charges étant élaboré à un moment où le projet de construction n'est pas suffisamment avancé, il est expressément convenu qu'il pourra y être apporté toute modification rendue nécessaire pour la mise en cohérence avec le projet, si cela s'avère nécessaire.

24.2. Modifications ultérieures

La Ville de Caen prévoit dans un délai de cinq ans à compter de la régularisation de l'acte authentique de vente du terrain désigné ci-dessus d'effectuer toute modification nécessaire au présent cahier des charges, en concertation avec l'Opérateur.

Ils conviendront ensuite de la périodicité pertinente pour d'éventuelles modifications ultérieures.

Toutefois, il sera toujours possible d'effectuer toute modification rendue nécessaire dans l'intervalle des cinq ans, soit à la demande de la Ville, soit à la demande de l'Opérateur.

TITRE X - COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES – MENTION

Le présent cahier des charges devra être inséré ou annexé à tout acte de vente de l'Ensemble Immobilier en tout ou partie, aussi longtemps que son annulation ne sera pas décidée conjointement par la Ville de Caen et l'Opérateur et/ou ses sous-acquéreurs.

Il sera également communiqué à tout gestionnaire de l'Ensemble Immobilier et à tout ayant droit ou ayant cause de la Ville ou de l'Opérateur si nécessaire.

=====