METZ MÉTROPOLE
EUROMÉTROPOLE DE METZ
MAISON DE LA MÉTROPOLE ▪ 1 Place du Parlement de Metz ▪ CS 30353 ▪ 57011 METZ CEDEX 1
T. 03 87 20 10 00 ▪ F. 03 57 88 32 68 ▪ eurometropolemetz.eu

Nombre de membres élus au Bureau : 55	Membres en fonction : 54	Membres présents : 23*	Absent(s) excusé(s) : 28	Absent(s) : 3	Pouvoir(s) : 2

Date de convocation : 11 mars 2025

Vote(s) pour : 25
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

** article L.2131-11 du CGCT, les conseillers intéressés ont quitté la séance et n'ont pas été comptabilités dans le quorum*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 17 mars 2025,
Sous la présidence de Madame Béatrice AGAMENNONE, Vice-Présidente de Metz Métropole, Adjointe au Maire de Metz.
Secrétaire de séance : Pascal GAUTHIER.

Point n°2025-03-17-BD-64 :
Signature de conventions dans le cadre d'un projet de concession de revitalisation commerciale et artisanale.

Rapporteur : Madame Sylvie ROUX

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,
VU le traité instituant l'Union Européenne et notamment ses articles 107 et 108,
VU la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM),
VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe),
VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1511-1, L.1511-2 et L.1511-7,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses l'article L. 300-1, L 300-4, L 300-5 et L.300-9,
VU la délibération du Conseil métropolitain N°2020-02-17-CC-2.1 du 17 février 2020 concernant les modifications et l'adoption du 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025,
VU la délibération du Conseil métropolitain N°2022-01-31-CM-11 du 31 janvier 2022 approuvant la convention de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),
VU la délibération du Conseil métropolitain N°2024-05-21-8D-37.1 du 21 mai 2024 mettant en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU),
VU la délibération du Conseil métropolitain du 18 décembre 2017 instituant le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du territoire de Metz Métropole,
VU la délibération du Conseil métropolitain du 08 juillet 2024 instituant un Droit de Préemption Urbain renforcé - Périmètres d'Opération de Revitalisation de Territoire sur les communes d'Ars-sur-Moselle, Longeville-lès-Metz, Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Woippy,
VU la délibération du Conseil Municipal N° 24-09-26-8 du 26 septembre 2024 instituant la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur un périmètre équivalent au périmètre de l'ORT du centre-ville messin,
VU le Budget Principal 2025,
CONSIDERANT que l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) vise une requalification

DDP PG

d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux pour créer un cadre de vie attractif, propice au développement du territoire,
CONSIDERANT que Metz Métropole souhaite se doter d'un outil lui permettant de traiter les problèmes de déshérence du bâti et de maitriser le foncier, dans un objectif de dynamisation commerciale,

DECIDE d'affecter l'Autorisation de Programme 2025-25ATDT01 "CRAC Concession de redynamisation artisanale et commerciale" ouverte au Budget Primitif 2025, pour un montant de 16 200 000 €, sur les chapitres 27 et chapitre 204 de la façon suivante :

AP 2025-25ATDT01 "CRAC Concession de redynamisation artisanale et commerciale	16 200 000 €
Affectation chapitre 204	5 000 000 €
Affectation chapitre 27	11 200 000 €
Montant disponible pour affectation future	0 €

APPROUVE la convention de concession de revitalisation commerciale et artisanale entre la SAREMM et Metz Métropole, ainsi que la convention partenariale entre la SAREMM, l'EPFGE et Metz Métropole,
DECIDE de verser 5 000 000 € de subventions d'équipement (chapitre 204) à la SAREMM, répartis sur la période 2025 à 2044, conformément à la convention de concession de revitalisation commerciale et artisanale entre la SAREMM et Metz Métropole,
DECIDE de verser des avances remboursables de 11 200 000 € (chapitre 27), pour la période 2025-2031, conformément à la convention,
AUTORISE à percevoir le remboursement des 11 200 000 € d'avance entre 2034 et 2044, conformément à la convention financière,
AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer les conventions jointes en annexe ainsi que les agréments concernant l'acquisition et la cession de biens avec le bénéficiaire concerné.

Metz, le 18 mars 2025

Le Secrétaire de séance

Pascal GAUTHIER
Directeur Général des Services

METZ EUROMÉTROPOLE METZ MÉTROPOLE

Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation
La Secrétaire Générale

Marjorie MAFFERT-PELLAT

CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE EN VUE DE LA REDYNAMISATION DES PERIMETRES ORT DE L'EUROMETROPOLE DE METZ

Transmise au contrôle de légalité par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Opérateur le ...

Entre

METZ METROPOLE, représentée par son Président, M. François GROSDIDIER, agissant en vertu d'une délibération du Bureau délibérant en date du 17 mars 2025

ci-après dénommée par les mots « l'Eurométropole de Metz », « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE RESTAURATION DE METZ METROPOLE SAREMM, Société Anonyme Publique Locale, au capital social de 360 000.0 €, dont le siège social est situé au 48 Place MAZELLE 57000 METZ, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 361 800 436, représentée par son Directeur Général, M. Jérôme BARRIER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du XXX

Ci-après dénommée « la SAREMM », « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'opérateur » ou « l'opérateur concessionnaire ».

D'autre part.

SOMMAIRE

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION 7

ARTICLE 1 - Objet de l'opération 7

ARTICLE 2 - Missions de l'opérateur 9

ARTICLE 3 - Engagements de la collectivité Concédante 10

ARTICLE 4 - Date d'effet et durée de la concession de revitalisation commerciale et artisanale 11

ARTICLE 5 - Propriété des documents 11

ARTICLE 6 - Assurances 12

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION 12

ARTICLE 7 - Modalités d'acquisition des terrains, immeubles, baux commerciaux ... 12

ARTICLE 8 - Modalités de passation des marchés par le Concessionnaire 14

ARTICLE 9 - Indemnités aux tiers 14

ARTICLE 10 - Les cessions / les mises en locations 14

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION 16

ARTICLE 11 - Financement de l'opération 16

ARTICLE 12 - Comptabilité – comptes-rendus annuels 17

ARTICLE 13 - Prévisions budgétaires annuelles 17

ARTICLE 14 - Modalités d'imputation des charges de l'opérateur 18

PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION 19

ARTICLE 15 - Expiration de la concession de revitalisation à son terme contractuel. 19

ARTICLE 16 - Rachat – résiliation – déchéance – résolution 19

ARTICLE 17 - Conséquences juridiques de l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale 20

Article 18 - Conséquences financières de l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale 20

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES 22

ARTICLE 19 - Exécution du contrat - évolution 22

ARTICLE 20 - Maintien des équilibres économiques du contrat 22

ARTICLE 21 - Intérêts moratoires 23

ARTICLE 22 - Pénalités 23
ARTICLE 23 – Gouvernance, comité de pilotage et comité technique 24
ARTICLE 24 - Cession de la concession de revitalisation 24
ARTICLE 25 - Domiciliation 24
ARTICLE 26 - Interprétation 25
ARTICLE 27 - Désignation du représentant du concédant 25
ARTICLE 28 – Règlement des litiges 25
PIECES ANNEXEES 26

Il A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Préambule :

Un enjeu de reconquête commerciale et résidentielle

La vitalité des centres-villes, quartiers et centres-bourgs sur le territoire de l'Eurométropole de Metz est un enjeu social et économique transversal essentiel qui s'inscrit pleinement dans les priorités de la collectivité.

Malgré un fort dynamisme économique, la conjoncture économique générale et le développement des zones commerciales de la métropole depuis plusieurs années ont eu pour effet de fragiliser les centralités urbaines du territoire, à commencer par le centre-ville commerçant historique de Metz.

La profonde restructuration du tissu commercial depuis une dizaine d'années a entrainé un fort besoin de redynamisation de l'offre au regard :

- D'un vacance commerciale importante en centre-ville, concentrée sur certains axes, en particulier sur le plateau piétonnier ;
- D'une perte de population / de clientèle qui touche particulièrement le cœur de ville de Metz, résultant d'une offre de logement incomplète en centre ancien ;
- Des enjeux de vétusté du bâti et de vacance d'immeubles entiers, notamment en secteur du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), où les contraintes patrimoniales rendent plus difficile l'atteinte d'une rentabilité économique de marché ;
- De la mutation des activités de l'hypercentre avec la baisse de l'équipement de la personne au profit des activités alimentaires et de l'équipement de la maison ;
- D'une politique spéculative sur certains axes centraux, notamment la rue Serpenoise, qui alimente une augmentation des loyers et un accroissement de la dévitalisation commerciale ;
- De l'insuffisance de l'initiative privée pour revitaliser en profondeur l'habitat et le commerce.

Plusieurs communes de l'Eurométropole sont elles aussi confrontées à des besoins de renforcement de leurs centralités commerçantes, dans un contexte concurrentiel exacerbé (commerce périphérique et désormais commerce en ligne). Les communes ne disposent cependant pas nécessairement des moyens en ingénierie technique et financière pour s'engager dans des projets ambitieux de reconquête urbaine, qui passent bien souvent par la maitrise de l'immobilier.

Des outils en cours de déploiement sur le territoire

A ce titre, et afin d'appuyer les communes dans une démarche partenariale, l'Eurométropole de Metz s'est engagée début 2022 dans une Opération de revitalisation du territoire (ORT), signée en juillet de la même année entre l'Eurométropole (aux côtés de 6 communes partenaires) et l'Etat, ainsi que des partenaires financeurs (ANAH, Région Grand Est et Action Logement) et locaux (EPF GE, CMA, CCI...).

Dans le cadre de l'ORT et afin de poursuivre la rénovation du parc privé, notamment dans les secteurs concentrant le plus d'enjeux de dégradation et d'habitat indigne, l'Eurométropole de Metz, par délibération de son bureau en date du 21 mai 2024, a déjà mis en place une OPAH-RU pour une durée de 5 ans (septembre 2024-septembre 2029) sur 2 des 6 communes ORT, avec un périmètre restreint : le quartier Outre Seille à Metz et le centre-ville d'Ars-sur-Moselle.

Toujours dans le cadre de l'ORT, la ville de Metz a acté, par délibération du 26 septembre 2024, l'institution d'un Droit de préemption commercial sur un périmètre équivalent au périmètre ORT du centre-ville messin.

Un besoin d'actions sur le long terme

Dans ces conditions, afin de poursuivre son action en faveur de la redynamisation des centres-villes et cœur de bourg, la collectivité souhaite mener une action de long terme sur la maîtrise, la reconfiguration, et le réaménagement d'immeubles dégradés. En parallèle, l'Eurométropole souhaite agir sur la vitalité commerciale du centre messin et des centres bourgs de la métropole, en s'assurant la maitrise de locaux sur le temps long.

Le bâti est composé de constructions mixtes, avec des locaux d'activité en pied d'immeuble, en-dessous de logements auxquels ils sont bien souvent liés du fait de l'absence d'accès aux étages. L'action sur les commerces est donc indissociable d'une intervention sur les logements aux étages.

2. Dans ce contexte, l'Eurométropole de Metz ayant pour objectif de mettre en œuvre un projet de revitalisation commerciale et artisanale a décidé :

- Par délibération de son Conseil métropolitain en date du 31 janvier 2022, d'approuver la création d'ORT pour répondre aux enjeux de certaines polarités commerciales présentant des fragilités : les centres villes de Metz, Woippy, Montigny-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Ars-sur-Moselle et Moulins-lès-Metz. La définition des périmètres retenus pour la démarche résulte d'un dialogue technique approfondi avec les services de l'Etat et les communes concernées.

- Par délibération de son Bureau métropolitain en date du 17 mars 2025, de désigner la SAREMM en qualité d'opérateur concessionnaire en application des dispositions du code de l'urbanisme et de lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération de revitalisation commerciale et artisanale dans le cadre d'une concession de revitalisation commerciale et artisanale.

Il est précisé que ce contrat est conclu de gré à gré entre METZ METROPOLOLE et la SAREMM, dans la mesure où la SAREMM est une SPL se trouvant en situation de quasi-régie vis-à-vis de l'Eurométropole conformément aux dispositions des articles L3200-1 et suivants du code de la commande publique.

3. La présente concession de revitalisation commerciale et artisanale a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SAREMM en date du XXX.

4. Le programme à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale est précisé à l'article 1er de la présente concession.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'opérateur pour la réalisation de ce programme sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

La présente concession de revitalisation commerciale et artisanale est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'opérateur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante.

Il est ici précisé que l'opérateur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de signature de la présente concession.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

ARTICLE 1 - Objet de l'opération

1.1 En application de la réglementation en vigueur, et notamment de l'article L.300-9 du code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession de revitalisation commerciale, la Collectivité transfère à l'opérateur qui accepte, la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale dite « opération de redynamisation des périmètres ORT de l'Eurométropole de Metz ».

1.2 Cette opération de revitalisation commerciale et artisanale s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes, correspondant aux périmètres ORT tels qu'arrêtés par la délibération du Conseil métropolitain en date du 31 janvier 2022, portant sur les communes de Metz, Ars-sur-Moselle, Montigny-Lès-Metz, Woippy et Moulins-Lès-Metz.

1.3 Les caractéristiques principales de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale sont les suivantes :

1.3.1 Contenu et objet de l'opération :

L'opération pourra viser notamment à la revitalisation des centralités du territoire à travers à la réhabilitation d'immeubles comprenant des locaux commerciaux et d'activité, notamment en pied d'immeubles, ainsi que, le cas échéant, des logements dégradés y attenant.

Elle s'inscrit dans une stratégie globale de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs de l'Eurométropole de Metz.

Si le programme de l'opération ou ses conditions de financement tels que décrits ci-dessous venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

1.3.2 Objectifs de l'opération :

Maitriser et reconfigurer les locaux commerciaux pour proposer une offre renouvelée :

- Acquérir, reconfigurer et moderniser des locaux en rez-de-chaussée, pour proposer des locaux commerciaux rénovés répondant aux standards du commerce d'aujourd'hui ;
- Lutter contre la vacance du commerce dans tous les quartiers ;
- Implanter des commerçants pour reconstruire une offre de proximité et de destination ;
- Traiter les morphologies complexes du bâti, qui réduisent la commercialité : façades étroites, profondeurs difficiles à exploiter, normes PMR difficilement applicables, des étages vides...

Affirmer les centralités commerciales et recréer une commercialité :

- Assurer une cohérence du développement commercial en termes de localisation et de typologie de commerces, en construisant un projet partagé entre le concessionnaire et la collectivité ;
- Soutenir l'implantation de nouveaux commerces de qualité, pour diversifier et requalifier l'offre ;
- Traiter et réduire les poches de vacance et les ruptures de commercialité dans l'hypercentre ;
- Réintroduire une offre de proximité dans le quartier d'Outre-Seille et les centres bourgs de l'Eurométropole.

En complément, requalifier les logements dégradés attenants pour accueillir de nouvelles populations :

- Traiter les logements dégradés et vacants pour enrayer la déprise résidentielle en centre-ville et centre-bourg, et avoir une action couplée logements / commerces ;
- Favoriser la diversification de l'offre de logement, pour accroitre la mixité sociale en hypercentre ;
- Encourager la sortie d'opérations des bailleurs sociaux en centre ancien, pour loger dignement les résidents du centre ancien, et encourager l'offre de logements sur le territoire

A titre subsidiaire, assurer un rôle de coordinateur du projet de revitalisation entre acteurs et opérateurs dans les périmètres ORT de l'Eurométropole :

- Assurer la cohérence du projet de dynamisation et de l'intervention croisée d'opérateurs publics, parapublics et privés sur le périmètre de la concession ;
- Assurer un rôle de guichet et d'interlocuteur-clé pour des projets portés par des opérateurs-investisseurs privés qui répondraient aux mêmes objectifs que ceux poursuivis par le concessionnaire, en assurant la complémentarité de leurs interventions avec le projet politique ;
- Apporter un rôle de conseil auprès de la ville sur la qualité et la pertinence des projets de réhabilitation en cours sur le secteur.

1.3.3 Programme de l'opération :

La SAREMM doit acquérir, traiter et commercialiser, dans les conditions prévues à l'article 12 de la présente convention, 20 immeubles au minimum sur toute la durée de la convention.

Un immeuble s'entend, au sens des présentes, comme un bâtiment abritant un ou plusieurs locaux affectés à un usage commercial ou artisanal, ainsi qu'un ou plusieurs logements y attenant.

La SAREMM veillera à respecter la répartition suivante (avec une marge de tolérance de 10 %) :

- 70% d'immeubles acquis sur le périmètre ORT de la ville de Metz, avec une priorité donnée aux interventions sur les axes structurants suivants :
    - En Hypercentre ;
    - Sur Outre-seille ;
- 30% d'immeubles acquis sur les périmètres ORT des communes : Ars-sur-Moselle, Montigny-Lès-Metz, Woippy, Moulins-Lès-Metz.

Cette répartition pourra toutefois être modifiée, avec l'accord exprès de l'Eurométropole de Metz, en fonction des opportunités commerciales constatées par la SAREMM et du dynamisme de chaque zone.

1.3.4 Phase « études préalables / diagnostics » :

Durant la première année, le concessionnaire s'engage à mener une phase d'études préalables et de diagnostics de façon à consolider le bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession de revitalisation commerciale (Annexe n° 2).

Le concessionnaire s'engage à remettre et à présenter à l'Eurométropole de Metz le rendu et les conclusions de cette phase dans les 12 mois courant à compter de la date de prise d'effet de la présente convention.

1.3.5 Programme de travaux :

- **S'agissant des locaux à usage commercial ou artisanal (notamment rez-de-chaussée actifs) :**

Le concessionnaire réalise un programme de travaux visant à assurer une utilisation optimale des locaux pour toutes les activités futures installées. Il devra veiller à la mise en œuvre d'une véritable démarche de qualité architecturale et au respect de critères de performance environnementale et énergétique imputés aux locaux tertiaires, notamment par le décret n.2019-771 dit *Décret tertiaire.*

Une attention particulière sera portée à l'intégration des façades et futures enseignes dans le paysage urbain. Sur la qualité architecturale, le concessionnaire pourra être accompagné par le service Autorisation Droit des Sols (ADS), ainsi que par l'architecte des bâtiments de France en périmètre de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Le niveau de prestations réalisées pourra varier en fonction de l'environnement commercial du local concerné, de ses caractéristiques propres (surfaces, configuration, hauteur sous plafond, ...) et du modèle économique de l'activité à installer.

- **S'agissant des logements :**

Dans le cas d'immeubles dont les locaux commerciaux à usage commercial ou artisanal et les logements sont structurellement liés et sans accès séparé, le concessionnaire devra envisager la réalisation des travaux nécessaires à l'indépendance des cellules, procéder à la division de l'immeuble en lots et procéder à la création d'une copropriété afin de pouvoir céder ces biens indépendamment les uns des autres.

Pour les logements, le concessionnaire réalisera un programme de travaux variable en fonction des biens et de leur état, en tenant compte de l'équilibre économique de la concession. Dans l'intérêt du concédant, le concessionnaire veillera à optimiser la marge de l'opération de promotion, tout en faisant un usage économe des fonds propres disponibles à la date de l'opération.

Selon les cas, le concessionnaire pourra :

- Céder les logements à des opérateurs avant ou après proto-aménagement ;
- Réhabiliter les logements (par lot ou en totalité) ;

La programmation pourra relever du logement libre, du logement social ou du logement abordable (avec prix locatif encadré).

ARTICLE 2 - Missions de l'opérateur

En vue de la réalisation de sa mission, l'opérateur prendra en charge les tâches suivantes :

1. **Procéder** à toutes études techniques, incluant les études pré-opérationnelles et opérationnelles relatives aux activités économiques, commerciales et de services de proximité. Procéder à toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ; procéder à toutes études pré-opérationnelles et opérations nécessaires à la bonne réalisation du contrat ;

2. **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (*droit de préemption urbain ou droit de préemption urbain renforcé*) par le biais de l'opérateur foncier EPFGE ou d'expropriation de biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale ;

3. **Acquérir, le cas échéant,** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (*droit de préemption commercial*) ou d'expropriation de fonds de commerce et de droit au bail compris dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale ;
4. **Gérer** les biens acquis, *indemniser* ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
5. **Prendre à bail** des locaux et des fonds de commerce dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale ; **donner à bail** également ;
6. **Etablir un diagnostic technique des locaux acquis ou pris à bail**. Réaliser pour ces locaux une étude architecturale, technique et financière de remise en état de ces locaux (notamment au regard des normes générales de sécurité), ainsi que toutes études nécessaires à l'opération ;
7. **Assurer la maitrise d'ouvrage et le financement des travaux** de réhabilitation, de reconstruction, de mise aux normes et d'aménagement des locaux acquis ou pris à bail ; la préparation et le dépôt de toutes demandes d'autorisations administratives nécessaires ;
8. **Procéder** à la gestion locative et immobilière ; effectuer l'entretien et la mise en valeur des locaux acquis ou loués et des fonds de commerce acquis ou pris à bail ;
9. **Procéder** à la revente à terme des acquisitions et des réalisations effectuées dans les conditions prévues au présent contrat. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la recherche et la sélection des commerçants ; effectuer la commercialisation des locaux, y compris des logements, dans les meilleures conditions possibles ou donner mandat de commercialisation ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires. Le concessionnaire mettra à ce titre en œuvre un plan stratégique de commercialisation qui prévoira notamment différents supports de diffusion visant à rendre plus visible l'offre disponible.
10. **Etudier** les montages et rechercher les financements nécessaires à la réussite de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale ;
11. **Procéder à des remembrements fonciers** (création de volumes ou d'unités foncières) ;
12. **Assurer** un rôle d'impulsion dans les actions pouvant être menées avec des partenaires privés et ayant pour objectif la revitalisation commerciale du secteur géographique objet de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, tout en garantissant la cohérence du projet de revitalisation :

- Assurer un rôle de guichet et d'interlocuteur-clé pour des projets portés par des opérateurs-investisseurs privés qui répondraient aux mêmes objectifs que ceux poursuivis par le

concessionnaire, en faisant le lien avec les acteurs publics investis dans le projet, notamment l'Etablissement public foncier Grand Est ;

- Apporter un rôle de conseil auprès de la ville sur la qualité et la pertinence des projets portés par les opérateurs-investisseurs privé.

13. **Signer** toute convention d'occupation ou d'affectation des locaux à une activité avec les commerçants ou bailleur ;
14. **Assurer** des missions d'animation et de promotion en faveur du développement des activités économiques notamment par la mise en place d'une veille commerciale en lien avec les partenaires de l'Eurométropole de Metz et notamment Inspire Metz ;
15. **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :

- Assurer la coordination des différents acteurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
- Assurer les procédures administratives ;
- Assurer les tâches de communication, d'accueil des commerçants et artisans ;
- Rechercher des financements auprès des tiers, notamment l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) dans le cadre du fonds de restructuration des locaux l'activité, ou l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans cadre de l'OPAH RU ;
- Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération.

Le Concessionnaire s'engage à mettre en place pendant toute la durée du présent contrat, une équipe affectée au projet dont les compétences permettent la réalisation de l'intégralité des missions qui lui sont confiées. Le Concessionnaire informe le Concédant de toute évolution majeure de l'équipe dédiée.

Considérant la qualité de professionnel du Concessionnaire et la responsabilité qui lui est dévolue par le présent contrat, celui-ci est tenu à une obligation générale d'information, d'avis, de conseil et d'alerte vis-à-vis du Concédant, sans indemnisation.

ARTICLE 3 - Engagements de la collectivité Concédante

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

1. Mettre à disposition du Concessionnaire tous les éléments dont elle dispose et relatifs à la redynamisation des périmètres ORT de l'Eurométropole de Metz ;

2. Soumettre, le cas échéant, à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale ;

3. En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'opérateur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (*Etat, Région, Département, etc.*) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'opérateur dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale ;

4. Mettre en place et animer un Comité de Pilotage élargi associant l'Eurométropole de Metz et le concessionnaire, ainsi que toute autre entité utile à la conduite des travaux du Comité ;

5. Prononcer la clôture de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'opérateur.

ARTICLE 4 - Date d'effet et durée de la concession de revitalisation commerciale et artisanale

La concession de revitalisation commerciale et artisanale est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Collectivité concédante la notifiera à l'opérateur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'opérateur concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 20 années à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession de revitalisation commerciale et artisanale expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La concession de revitalisation commerciale et artisanale ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - Propriété des documents

5.1 Droit moral des auteurs des œuvres

Les prestataires du concessionnaire, notamment les architectes et bureaux d'études, qui concourent à la réalisation de la concession sont, au sens du présent article, dénommés « les auteurs ».

Sans préjudice des dispositions du code de la propriété intellectuelle, le concessionnaire reconnaît de façon expresse, tant pour son compte qu'au nom et pour le compte des auteurs, que la survenance d'exigences nouvelles liées à des contraintes légales ou réglementaires, à des impératifs techniques ou de sécurité liés aux nécessités du service public ou l'adaptation du projet à des besoins nouveaux pourra rendre nécessaire la modification des ouvrages ou études, sous réserve du caractère proportionné des mesures envisagées. A cette fin, le concessionnaire veillera à faire figurer cette reconnaissance à tous les contrats conclus avec les auteurs.

5.2 Droits patrimoniaux sur les œuvres

Le concessionnaire s'engage à céder à la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, à la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, les droits ou titres de propriété littéraire et artistique relatifs aux œuvres nées de l'exécution de la présente concession.

La cession mentionnée à l'alinéa précédent est consentie à titre irrévocable, dans les conditions ci-après définies, pour la durée légale de protection des droits cédés telle que prévue par les lois françaises, les lois étrangères et les conventions internationales, actuelles ou futures (y compris tous renouvellements, prorogations ou prolongations de droits qui viendraient à intervenir quelles qu'en soient les causes).

Les parties conviennent que la rémunération résultant de la concession et/ou, le cas échéant, l'indemnité prévue en cas de résiliation, inclut(ent) le prix de cession des droits patrimoniaux sur les ouvrages et œuvres.

Ces droits sont cédés :

- à titre non exclusif pendant toute la durée de la concession, le concessionnaire étant libre de céder, de donner en licence, ou de disposer de toute autre manière qu'il lui plaira, de tout ou partie des droits patrimoniaux sur les ouvrages et les œuvres et pouvant continuer à les exploiter et/ou permettre aux tiers agissant pour son compte ou pour leur propre compte de les exploiter librement, notamment pour les besoins de la communication avec le public ou l'exécution d'obligations contractuelles ;
- à titre exclusif à l'expiration de la Concession, quelle qu'en soit la cause.

En particulier pour les besoins de la communication avec le public, le concessionnaire consent au concédant, dans le respect du droit moral des auteurs et des prescriptions imposées par ces derniers dans ce cadre, le droit de modifier et d'adapter l'image des ouvrages et des oeuvres pendant la durée

du contrat, pour des motifs d'esthétique et de technique, aux fins de recadrage, agrandissement, diminution de taille ou autre, notamment pour permettre une présentation homogène ou pour améliorer la qualité éditoriale en cas de publication (notamment dans la presse, dans les brochures informatives et/ou sur tout autre support ou média de communication publique).

Le concédant reconnait que la cession du droit de reproduction n'inclut pas le droit à l'exécution répétée et réelle des plans des ouvrages, c'est-à-dire la construction d'un ouvrage identique, et que la cession du droit d'adaptation n'inclut pas le droit d'adapter tout ou partie des plans des ouvrages en vue de construire de nouveaux ouvrages et/ou d'utiliser tout ou partie des oeuvres pour les reproduire de façon modifiée dans le cadre des missions, ces droits n'étant pas compris par la présente cession.

Le concédant reconnaît que le concessionnaire et les auteurs peuvent librement, tant pendant la durée de la concession qu'après son expiration, utiliser l'image de tout ou partie des ouvrages et les oeuvres, à titre de référence ou pour assurer leur promotion et communication, sans préjudice des droits du cessionnaire.

Toute image (photographie, vidéo) de tout ou partie des ouvrages, interne ou externe, prise par le concessionnaire ou l'un des auteurs aux fins susvisées devra ne comporter aucune donnée sensible : systèmes de sécurité ou autres données interdites au public, ni aucune image de personnes, sauf accord préalable et exprès des personnes intéressées.

5.3 Autres droits

A l'expiration de la concession, le concessionnaire accordera au Concédant ou s'il y a lieu, à la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, un droit d'exploitation ou d'utilisation de tous les documents, procédures et systèmes pour toute utilisation relative à l'objet de la concession, et ce dans des conditions identiques à celles dont bénéficiait le concessionnaire auprès des tiers titulaires des droits ainsi concédés. Le bénéfice de ce droit et tout transfert y afférant s'opèrent sans indemnité au profit du concessionnaire. Les droits et taxes éventuellement applicables sont supportés par le concessionnaire.

L'opérateur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les bénéficiaires ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, à moins que cette communication ne soit rendue obligatoire par les lois ou les règlements en vigueur.

ARTICLE 6 - Assurances

L'opérateur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la réglementation. Les polices d'assurance souscrites doivent présenter des garanties suffisantes au regard des missions confiées par le présent contrat à l'opérateur. Ce dernier communiquera une copie de ces polices à première réquisition de la Collectivité.

L'opérateur s'assure que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de l'opération d'aménagement ont également souscrit les contrats d'assurance correspondant à l'objet de leurs interventions.

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION

ARTICLE 7 - Modalités d'acquisition des terrains, immeubles, baux commerciaux

Dès que la concession de revitalisation commerciale et artisanale est exécutoire, l'opérateur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition de terrains, d'immeubles bâtis, de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux, dans les conditions prévues ci-après

A ce titre, le Concessionnaire veillera à solliciter l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) pour l'acquisition et le portage des biens identifiés comme stratégiques et l'exercice de toute ou partie des missions ci-après définies. L'EPFGE pourra notamment se porter acquéreur du bien, puis en démembrer la propriété, afin de confier l'usufruit au concessionnaire, en gardant la nue-propriété. La pleine-propriété sera reconstituée par le concessionnaire au moment de la cession des étages.

Les relations avec l'EPFGE font l'objet d'une convention spécifique.

7.1 Acquisitions amiables

L'opérateur procède aux négociations, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis, les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux situés dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale.

7.2Acquisitions par voie de préemption

Recours au droit de préemption urbain

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 à R.213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité pourra, en fonction des besoins de l'opération et de l'opportunité que la délégation du droit de préemption pourrait présenter délèguer à l'EPFGE l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien identifié sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1.

Dans ce cas, l'EPFGE exercera alors ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Recours au droit de préemption commercial

L'opérateur concessionnaire pourra, en fonction des besoins de l'opération et de l'opportunité que la délégation du droit de préemption pourrait présenter, solliciter les communes titulaires du droit de préemption commercial sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1.

Dans ce cas, l'opérateur exercera alors ce droit en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession de revitalisation commerciale et artisanale

En cas d'accord amiable sur le prix d'acquisition, la Collectivité concédante pourra prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'opérateur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable sur le prix d'acquisition, entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'opérateur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat fixé par le juge de l'expropriation, majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'opérateur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération au bénéfice de l'opérateur.

L'opérateur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

La présente concession de revitalisation commerciale et artisanale vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'opérateur.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- **L'opérateur notifie chaque acquisition à la Collectivité, en vue de recueillir son accord formel (l'adresse ainsi que le prix). Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 27 ci-après.**
- Conformément aux dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'opérateur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- De façon générale et dans les conditions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'opérateur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes (plus ou moins 5%) de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession de revitalisation commerciale (Annexe n° 2), l'opérateur en informera par écrit la collectivité concédante afin, le cas échéant, d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

ARTICLE 8 - Modalités de passation des marchés par le Concessionnaire

Pour la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale, l'opérateur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la commande publique.

ARTICLE 9 - Indemnités aux tiers

L'opérateur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

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

Après l'expiration de la concession de revitalisation commerciale, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 18.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute de l'opérateur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-après.

ARTICLE 10 - Les cessions / les mises en locations

10.1 Les cessions

10.1.1 Les cessions d'immeubles

Les biens immobiliers acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession peuvent faire l'objet de cessions à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

L'opérateur concessionnaire informe préalablement la collectivité concédante de tout projet de cession.

L'opérateur notifie à la Collectivité, en vue de recueillir son accord formel, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix.

Chaque année, l'opérateur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé dans les conditions prévues à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

10.1.2 Cas particulier des cessions des immeubles expropriés

Les modalités de cession de biens immobiliers expropriés sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le périmètre du bien immobilier cédé.

Ce cahier des charges de cession ou de concession est établi par l'opérateur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

1. Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.411-2 du code de l'expropriation.

2. Le titre II définit les droits et obligations de l'opérateur et des utilisateurs pendant la durée des travaux et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

3. Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

10.1.3 Les cessions de fonds commerciaux et artisanaux

Les fonds commerciaux ou artisanaux, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, peuvent faire l'objet de cessions à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

L'opérateur concessionnaire informe préalablement la collectivité concédante de tout projet de cession de fonds commerciaux et artisanaux.

L'opérateur notifie à la Collectivité, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 11 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs de l'opération de revitalisation commerciale ouvre droit pour l'opérateur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

Chaque année, l'opérateur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.

10.1.4 Les cessions à l'expiration de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale

A l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale les biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité concédante.

10.2 Les mises en location

10.2.1 Les mises en location de biens fonciers et immobiliers

Les biens immobiliers acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, peuvent faire l'objet de location ou de sous location à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

10.2.2 Les mises en location de fonds commerciaux et artisanaux

Les fonds commerciaux ou artisanaux, acquis à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation dans le cadre de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale, peuvent faire l'objet de sous location, de location gérance ou de gérance libre à des personnes dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services de proximité.

10.3 Le choix des cessionnaires et des locataires – agrément de la Collectivité concédante

L'opérateur liste les locaux vacants de commerces dans le périmètre opérationnel.

Toute offre émanant de l'opérateur concessionnaire de cession ou de mise en location pourra faire l'objet d'une publication préalable sur le site internet de la collectivité concédante.

Toute cession, toute mise en location ne peut être mis en œuvre qu'après appel à candidatures.

Le contenu du cahier des charges du dossier d'appel à candidatures sera déterminé en tenant notamment compte des orientations du programme de sauvegarde, de restauration ou de restructuration des activités, commerciales, économiques et de services de proximité. La sélection des offres se fera notamment sur la base des critères suivants :

- Conformité avec les priorités sectorielles du schéma métropolitain de développement commercial et artisanal 2025-2030 ;
- Exclusion de la restauration rapide et alimentaire, épiceries de nuit, barber-shop.

Dans tous les cas, l'opérateur notifie à la Collectivité, en vue de recueillir son accord formel les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que les conditions financières de la cession ou de la mise en location.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs de l'opération de revitalisation commerciale ouvre droit pour l'opérateur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

Si la collectivité concédante impose des conditions financières de cession ou de mise en location différentes de celles prévues au bilan ci-annexé, l'opérateur concessionnaire aura droit à comprensation des conséquences financières qui en résultent.

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION

ARTICLE 11 - Financement de l'opération

11.1 Les charges supportées par l'opérateur pour la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale sont couvertes, en premier lieu, par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

11.2 L'opérateur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'opérateur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales de subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale.

Une convention signée par l'opérateur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention ainsi que les conditions dans lesquelles l'opérateur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

11.3 L'opérateur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération de revitalisation commerciale.

11.4 L'opérateur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération de revitalisation commerciale en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'opérateur, ou avec les comptes propres de l'opérateur ou avec un établissement financier.

L'opérateur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

11.5 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, Le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 5 000 000 €, (TVA éventuellement due en sus) compte tenu des éléments du projet au jour de la signature de la présente concession de revitalisation.

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

5 000 000 euros seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants : 250 000€ tous les ans depuis 2025 jusqu'à 2044.

L'opérateur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies.

Le montant global de cette participation, ainsi que son échéancier de versement, pourront être révisés par avenant à la présente concession de revitalisation.

11.6 Avance de la Collectivité

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'opérateur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance.

Le montant global de cette avance, ainsi que son échéancier de versement, seront précisés dans la convention de financement spécifique.

11.7 Remboursement de l'avance de la Collectivité

Les avances consenties par la Collectivité sont remboursées avant le 31 décembre de l'année civile selon l'échéancier figurant dans la convention financière spécifique en annexe...

Cet échéancier engage de façon ferme et définitive l'Opérateur. Ces remboursements seront effectués par l'Opérateur sans que la collectivité n'ait à appeler au préalable les sommes concernées.

ARTICLE 12 - Comptabilité – comptes-rendus annuels

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'opérateur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

12.1 L'opérateur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 juin un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 13.1 ci-après, faisant notamment apparaitre d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser,
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 13.2 ci-après, faisant apparaitre notamment l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à l'article 7.5 ci-avant,
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 11.6.
- Le cas échéant, compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 11.2, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.
- Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la collectivité qui se prononce par un vote.

12.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

12.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'opérateur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'opérateur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération de revitalisation.

ARTICLE 13 - Prévisions budgétaires annuelles

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

13.1 L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- **En dépenses**, les acquisitions de biens, le coût des travaux à la charge de l'opérateur visés en annexe 2 des présentes, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 8, les indemnités prévues à l'article 9, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 14 ci-après.
- **En recettes**, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités à verser à l'opérateur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

13.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 11.2 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

13.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que le compte rendu annuel des comptes est exécutoire et par la suite avant le 30 juin de chaque année s'ils font état d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 30 juin de chaque année.

ARTICLE 14 - Modalités d'imputation des charges de l'opérateur

14.1 L'opérateur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession de revitalisation mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente convention.

Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'opérateur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

14.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession de revitalisation l'opérateur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Pour les taches tâches administratives et financière prévues à l'article 2, un montant forfaitaire égal à 20 000 euros par an, révisé selon les conditions ci-après ;
- Pour l'animation opérationnelle du dispositif, 32 000€ par an, révisé selon les conditions ci-après ;
- Pour les tâches de maitrise d'ouvrage et le financement des travaux de réhabilitation, de reconstruction, de mise aux normes et d'aménagement des locaux acquis ou pris à bail ; la préparation et le dépôt des autorisations administratives de construire nécessaires prévues à l'article 2, 6 % des dépenses TTC de travaux ;
- Pour les honoraires de commercialisation (cession) : 2% du montant des cessions HT;
- Pour la gestion locative en propre ou déléguée :
    - 9% des loyers annuels HT (charges comprises) facturables hors franchise consentie
    - Forfait de 10 000 euros par an, révisé selon les conditions ci-après.

Le présent contrat est passé à prix révisable pour la partie forfaitaire de la rémunération.

La rémunération du concessionnaire des mois postérieurs au mois Mo seront calculés avec un coefficient de révision égal à :

$$0{,}15 + 0{,}85 \frac{Im}{Io}$$

Io est l'index national Syntec publié ou à publier correspondant au mois Mo d'établissement des prix.

Im est l'index national Syntec publié ou à publier correspondant au mois d'exécution des prestations.

Le présent contrat est établi sur la base des conditions économiques en vigueur, au mois de mars 2025 (mois Mo).

Les coefficients de révision seront arrondis au millième supérieur.

14.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'opérateur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession de revitalisation serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 12.3 ci-dessus.

14.4 Les imputations annuelles de l'opérateur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 14.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'opérateur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 13.

PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION DE REVITALISATION

ARTICLE 15 - Expiration de la concession de revitalisation à son terme contractuel

A l'expiration contractuelle de la concession de revitalisation commerciale et artisanale, telle que définie à l'article 4, l'opérateur demandera à la Collectivité concédante de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'opérateur et approuvé par la Collectivité concédante.

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

Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 11.5 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 16 - Rachat – résiliation – déchéance – résolution

16.1 Rachat - résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'opérateur concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession de revitalisation pour motif d'intérêt général.

16.2 Résiliation amiable

La concession de revitalisation commerciale et artisanale peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où suite à la survenance de l'un ou plusieurs des évènements mentionnés à l'article 20, les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance du ou des évènements concernés. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

16.3 Résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidiation judiciaire de l'opérateur concessionnaire

Si l'opérateur 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 de l'opérateur concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L.1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la convention de revitalisation. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'opérateur concessionnaire ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 18 ci-après.

16.4 Résiliation pour faute grave - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'opérateur concessionnaire.

En cas de manquements graves et/ou répétés de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la présente concession de revitalisation commerciale et artisanale aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

16.5 Résiliation de plein droit

Le contrat pourra également être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, dans le cas où, au terme d'une période de trois mois laissée à la négociation entre les parties, ces dernières n'auraient pu parvenir à un accord permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance de l'un des évènements mentionnés à l'article 20. La partie la plus diligente informera l'autre partie de sa décision par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception. Dans ce cas et sauf meilleur accord entre les parties, la résiliation aura les mêmes effets juridiques et financiers qu'une résiliation pour motif d'intérêt général.

ARTICLE 17 - Conséquences juridiques de l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale

Dans tous les cas d'expiration de la concession de revitalisation, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

1. En cas d'expiration de la concession de revitalisation au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base du dernier CRAC approuvé par la collectivité.

2. En cas d'expiration anticipée de la concession de revitalisation, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base du dernier CRAC approuvé par la collectivité.

A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

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

L'opérateur concessionnaire fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération de revitalisation commerciale objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'opérateur concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'opérateur concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession de revitalisation commerciale et artisanale.

La Collectivité devra se substituer à l'opérateur concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

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

4. En cas de liquidation judiciaire de l'opérateur concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par l'opérateur concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à d'autres personnes que la Collectivité concédante.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'opérateur concessionnaire à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 18 ci-après.

Article 18 - Conséquences financières de l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale

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

18.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'opérateur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'opérateur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

18.2 Arrêté des comptes de l'opération de revitalisation commerciale

A l'expiration de la concession de revitalisation pour quelque motif que ce soit et l'opération de revitalisation commerciale étant ou non achevée, l'opérateur établira un arrêté des comptes de l'opération de revitalisation commerciale permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération, d'arrêter le solde d'exploitation s'il y a lieu, et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'opérateur jusqu'à l'expiration de la concession de revitalisation, dont l'opérateur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 22 sur les pénalités.

18.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession de revitalisation, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession de revitalisation commerciale et artisanale (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession de revitalisation dans les conditions prévues au présent contrat.

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'opérateur concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession de revitalisation, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'opérateur exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable l'opérateur Concessionnaire au titre de l'opération.

18.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession de revitalisation, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par la Collectivité concédante.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'opérateur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'opérateur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

18.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession de revitalisation commerciale et artisanale

18.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire du Concessionnaire

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement le Concessionnaire du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

· sur les dépenses utiles à l'opération exposées par le Concessionnaire à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;

• sur le manque à gagner subi par le Concessionnaire en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 10 % des sommes prévues à l'article 14.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 16.4.

18.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire

L'indemnité due par la Collectivité concédante au Concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par le Concessionnaire et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 12 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

18.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 16.4

Le Concessionnaire n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 18.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 12 ci-dessus.

18.3.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le Concessionnaire à la Collectivité ou par la Collectivité au Concessionnaire, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le Concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

18.3.5 Sort du « boni d'opération »

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 12 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations du Concessionnaire prévues à l'article 18.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser au Concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul. »

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 19 - Exécution du contrat - évolution

19.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, et à poursuivre ensemble l'objectif de maintien des équilibres économiques qui ont présidé à sa passation tels qu'ils résultent du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 2).

Elles s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis.

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

ARTICLE 20 - Maintien des équilibres économiques du contrat

20.1 Le montant de la participation prévue à l'article 11.5 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques, financiers et plus généralement opérationnels, connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant pourra modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions juridiques, techniques ou économiques extérieures aux parties.

20.2 Réexamen au terme de la phase « études préalables / diagnostics »

Outre les cas prévus à l'article 20.1 ci-dessus, les parties conviennent de procéder à un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat dans l'objectif d'en assurer le maintien à l'issue de la phase « études préalables / diagnostics » après un délai de 12 mois comme prévu à l'article 1.3.4, si cette dernière conduit à une remise en cause de l'équilibre financier de la convention.

A défaut d'un accord intervenant lors de cette rencontre, une période de trois mois sera laissée aux parties pour définir conjointement les conditions du maintien du contrat.

Toutefois, après que les parties aient vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan de l'opération, révision des conditions de cession, ...), l'article 16.5 pourra trouver à s'appliquer.

ARTICLE 21 - Intérêts moratoires

Toute somme due par la collectivité concédante à l'opérateur, comme toute somme due par l'opérateur à la collectivité concédante, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

ARTICLE 22 - Pénalités

Lorsque l'Opérateur ne réalise pas de son propre fait les objectifs du programme immobilier ou du programme d'accompagnement économique dans les délais prévus la Collectivité pourra, après une mise en demeure préalable restée infructueuse dans un délai de 30 jours minimum et en l'absence de cas de force majeure, appliquer les pénalités suivantes :

	NATURE DE LA DEFAILLANCE	MONTANT DE LA PENALITE
I.	Acquisition de moins de 2 immeubles dans les deux ans suivants la date de prise d'effet du contrat	Pénalité forfaitaire de 50 000 €
II.	Acquisition, traitement et commercialisation de moins de 16 immeubles à la date d'expiration du contrat	Pénalité forfaitaire de 50 000 € par immeuble non acquis, réhabilités, commercialisé

Par ailleurs, l'Opérateur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute dans l'exécution de sa mission.

Les sommes visées ci-dessus ne peuvent en aucun cas être imputées au bilan financier du Contrat et restent définitivement supportées par le Concessionnaire.

En tout état de cause, en cas de faute commise par l'opérateur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la collectivité concédante pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

ARTICLE 23 – Gouvernance, comité de pilotage et comité technique

23.1 Comité de pilotage

L'Eurométropole de Metz et le Concessionnaire se réunissent au sein d'un comité de pilotage du contrat. Leur organisation est assurée par le Concessionnaire.

La périodicité des instances de pilotage définies ci-dessous peut être modifiée d'un commun accord ou par décision de l'Eurométropole de Metz en fonction de l'avancement de l'exécution du projet.

Le Concessionnaire adresse aux membres des différentes instances de pilotage définies ci-dessous les documents nécessaires à la tenue des réunions

Le Concessionnaire rédige le compte-rendu de ces réunions et l'adresse à l'ensemble des participants dans un délai de huit jours après la tenue de ladite réunion.

Le Comité de Pilotage se réunit une fois tous les six mois, et chaque fois que l'une des parties en fait la demande, en vue d'examiner l'avancement du projet et les conditions d'exécution du contrat.

Le Comité de pilotage examine les rapports remis et vérifie notamment l'avancement de l'opération.

Le Comité de Pilotage est présidé par le président de l'Eurométropole de Metz, ou son représentant, et est composé, a minima, sans que cette liste soit exhaustive des Communes membres de l'ORT, pouvant être accompagnées de techniciens, d'un représentant de la SAREMM et d'un représentant de l'EPFGE. Le président se réserve le droit d'inviter des experts.

23.2 Comité technique

Autant que de besoin, les représentants des Parties pourront se réunir, à la demande de l'une des Parties, pour le suivi régulier « au fil de l'eau » de l'avancée des actions dans le cadre de la Concession (locaux visités, avancement, déclaration d'intention d'aliéner, suivi du portefeuille d'actif, etc.).

Ces comités techniques interviennent selon un formalisme souple, en distanciel ou en présentiel, et donnent lieu à la rédaction d'un compte-rendu par le Concessionnaire transmis aux participants dans un délai de huit (8) Jours.

Le Concessionnaire adresse aux membres des différentes instances de pilotage définies ci-dessous les documents nécessaires à la tenue des réunions prévues.

Ces comités techniques pourront être composés des personnes suivantes, données à titre indicatif :

ARTICLE 24 - Cession de la concession de revitalisation

Toute cession totale ou partielle de la concession de revitalisation, tout changement d'opérateur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'opérateur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 25 - Domiciliation

Les sommes à régler par le Concédant à l'opérateur en application du présent contrat seront versées sur un compte ouvert au nom de la Société

.....

...

.....

.....

Etablissement bancaire :

.....

...

N° de compte :

.....

...

Clef RIB :

.....

...

Code banque :

.....

...

Code guichet :

.....

...

Les sommes qui seraient éventuellement à régler par l'opérateur au Concédant en application du présent traité de concession seront versées sur un compte ouvert au nom de la Collectivité

.....

...

.....

.....

Etablissement bancaire :

.....

...

N° de compte :

.....

...

Clef RIB :

.....

...

Code banque :

.....

...

Code guichet :

.....

...

ARTICLE 26 - Interprétation

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 27 - Désignation du représentant du concédant

Pour l'exécution de la présente concession, la collectivité concédante désigne le Président de l'Eurométropole de Metz, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter.

Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 28 – Règlement des litiges

Tout litige né entre la Collectivité concédante et l'opérateur concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession de revitalisation est de la compétence du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'opérateur

Pour la Collectivité concédante

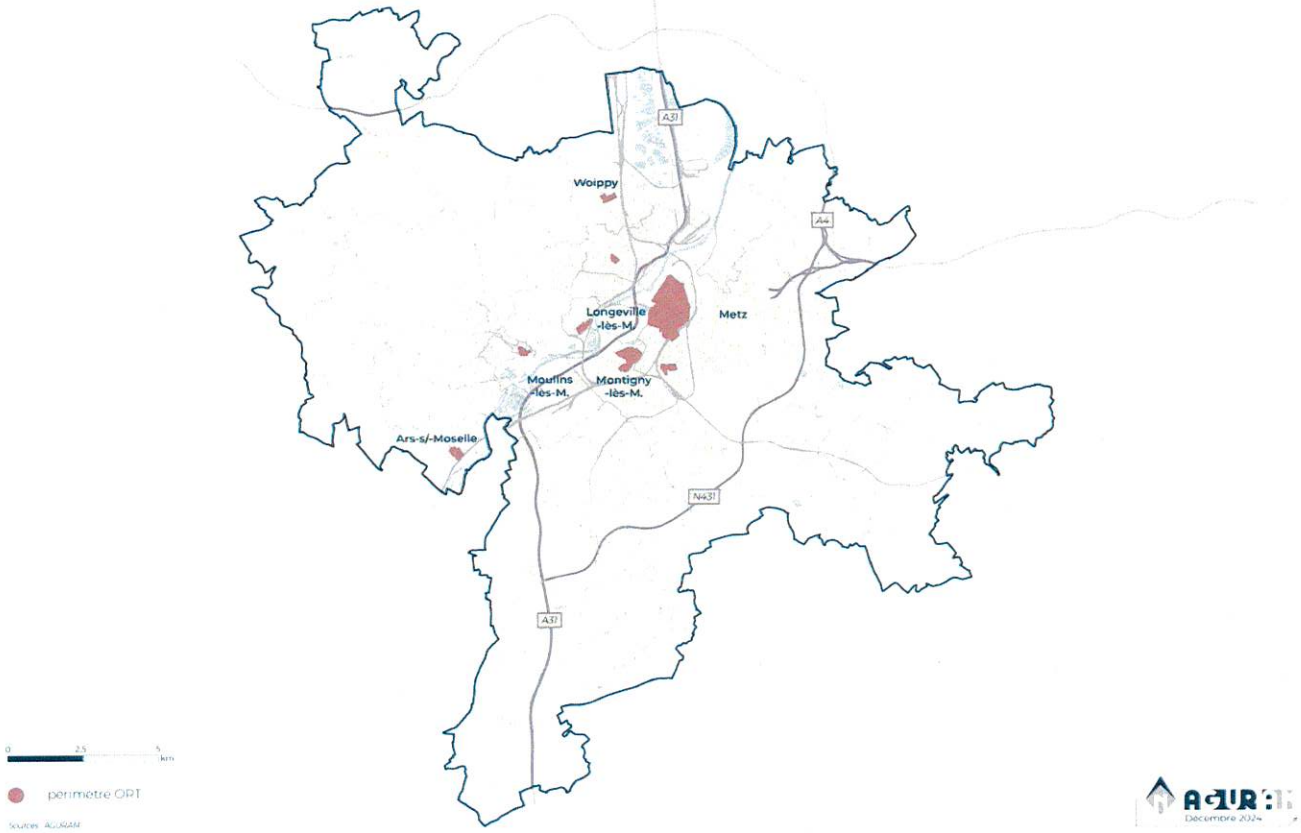
PIECES ANNEXEES

- Annexe 1 : périmètre de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale
  Annexe 2 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

- Annexe 1 : périmètre de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale

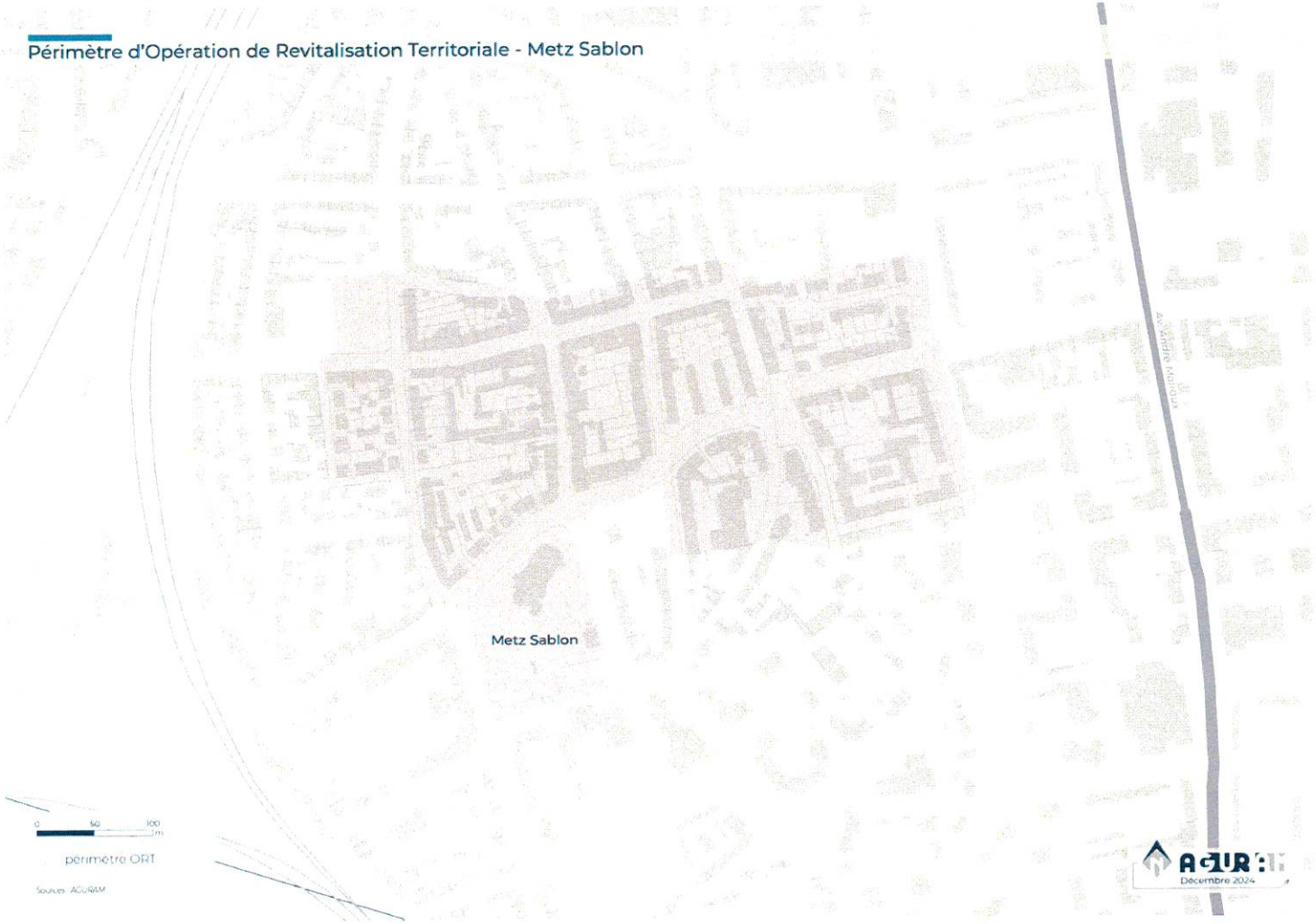
L'EUROMETROPOLE DE METZ - Périmètre global d'intervention

Périmètres des Opérations de Revitalisation de Territoire dans l'Eurométropole de Metz



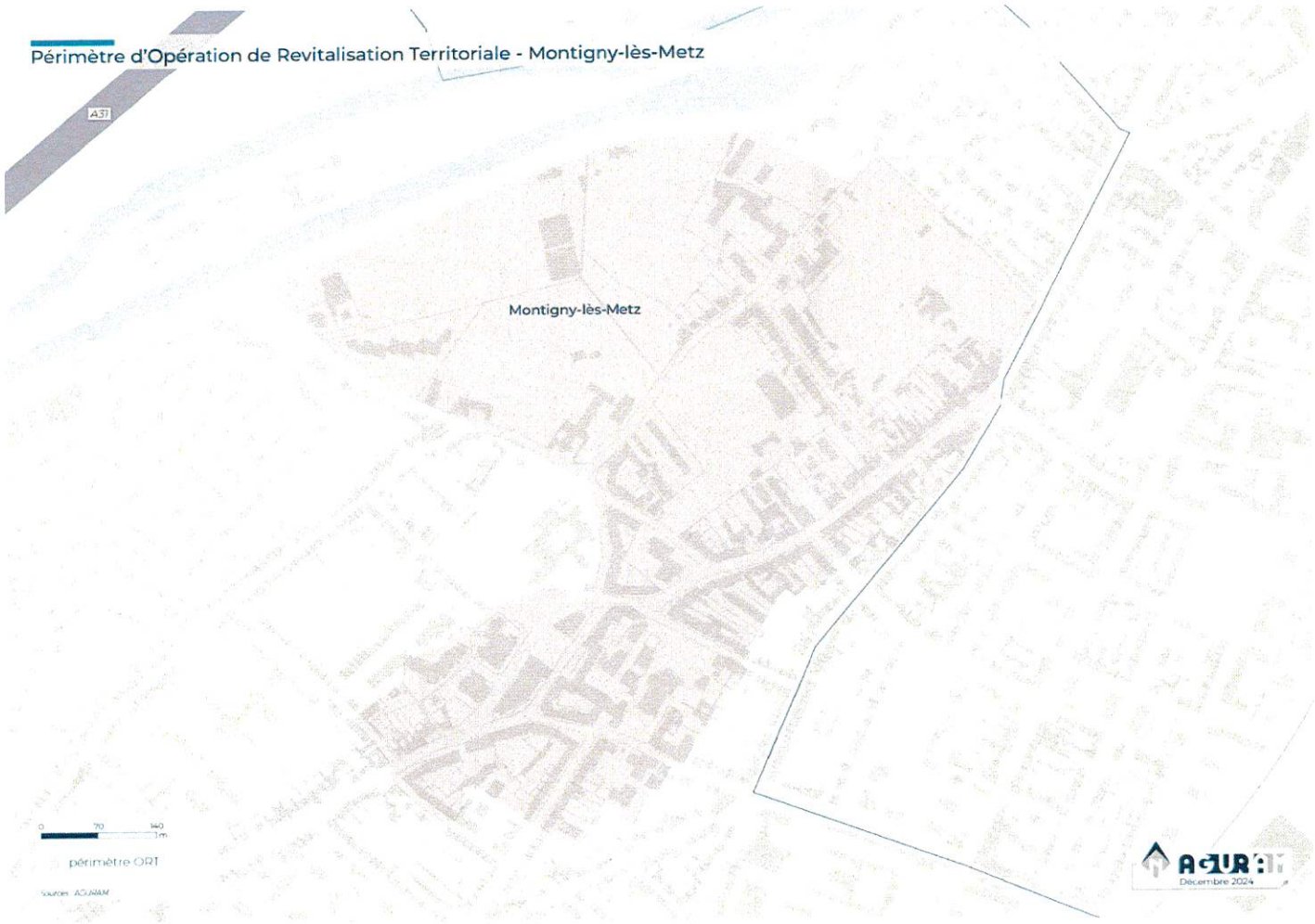
Périmètres d'intervention sur chaque commune

Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Metz Sablon



Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Longeville-lès-Metz

Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Montigny-lès-Metz



Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Moulins-lès-Metz

Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Woippy

Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Metz Centre

- Annexe 2 : bilan financier prévisionnel

COMPTE DE RESULTAT ANNEES	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	TOTAL
Loyers	8	118 298	167 298	225 486	241 150	256 659	274 158	284 333	292 309	298 220	302 008	304 726	308 476	315 896	319 764	322 642	325 546	328 476	331 432	42 661	5 059 547
Charges refacturées	2	30 375	43 291	58 711	63 386	68 079	73 341	76 749	79 675	82 120	84 052	85 733	87 721	90 776	92 876	94 733	96 628	98 560	100 531	0	1 407 339
Cessions	0	0	2 538 400	833 000	1 848 000	1 555 200	1 218 000	919 000	1 019 200	616 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 831 250	16 378 050
Subventions																					0
Participation	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	5 000 000
TOTAL DES RECETTES	250 011	398 674	2 998 989	1 167 197	2 402 536	2 129 938	1 815 499	1 530 081	1 641 184	1 246 340	636 059	640 459	646 196	656 672	662 640	667 375	672 174	677 036	681 964	6 123 911	27 844 936
Nombre de biens	2	2	2	2	1	2	1	1													13
Investissements	1 998 576	2 277 997	4 141 093	2 892 245	2 926 647	1 976 698	1 645 145	1 244 903	847 405	316 840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 267 988
Acquisitions	601 376	225 597	2 365 833	931 345	1 329 247	664 198	622 445	344 703	413 405	316 840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 814 988
Travaux	1 397 200	2 052 400	1 775 200	1 961 400	1 597 400	1 312 500	1 022 700	900 200	434 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 453 000
Services extérieurs	508 625	341 471	382 385	253 560	176 002	268 197	171 559	178 385	77 533	76 616	77 863	79 135	80 432	81 755	83 105	84 481	85 886	87 318	88 779	34 523	3 227 727
Charges de copropriété	15 632	22 279	30 215	32 846	35 486	38 454	40 369	42 465	43 314	44 181	45 064	45 966	46 885	47 823	48 779	49 755	50 750	51 765	52 800	14 612	799 437
Maintenance	9 980	14 680	15 980	19 610	19 730	20 170	20 410	20 110	16 470	14 270	14 270	14 270	14 270	14 270	14 270	14 270	14 270	14 270	14 270	14 270	314 090
Assurances	1 303	1 857	2 518	2 737	2 957	3 205	3 364	3 492	3 562	3 633	3 706	3 780	3 855	3 933	4 011	4 091	4 173	4 257	4 342	1 128	65 903
Honoraires (avocats, huissiers....)	5 211	7 426	10 072	10 949	11 829	12 818	13 456	13 968	14 247	14 532	14 823	15 119	15 422	15 730	16 045	16 366	16 693	17 027	17 367	4 512	263 610
Honoraires commercialisation (Loyers)	346 500	155 250	183 600	47 438	36 000	53 550	24 000	28 350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	874 688
Etudes préalables	120 000	120 000	120 000	120 000	60 000	120 000	60 000	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	780 000
Divers	20 000	20 000	20 000	20 000	10 000	20 000	10 000	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130 000
Rémunération Concessionnaire	135 833	186 831	226 438	200 821	210 794	190 365	168 957	157 714	133 658	101 305	90 568	92 081	93 711	95 698	97 392	99 023	100 684	102 375	104 098	196 219	2 793 563
Gestion administrative et financière du contrat	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380	24 867	25 365	25 872	26 390	26 917	27 456	28 005	28 565	29 136	485 947
Gestion administrative locative	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190	12 434	12 682	12 936	13 195	13 459	13 728	14 002	14 282	14 568	242 974
Animation opérationelle du dispositif	32 000	32 640	33 293	33 959	34 638	35 331	36 037	36 758	37 493	38 243	39 008	39 788	40 584	41 395	42 223	43 068	43 929	44 808	45 704	46 618	777 516
Honoraires sur travaux	83 832	123 144	106 512	117 684	95 844	78 750	61 362	54 012	26 040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	747 180
Honoraires commercialisation (Cession)	0	0	50 768	16 660	36 960	31 104	24 360	18 380	20 384	12 320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116 625	327 561
Honoraire gestion locative	1	10 647	15 057	20 294	21 704	23 099	24 674	25 590	26 308	26 840	27 181	27 425	27 763	28 431	28 779	29 038	29 299	29 563	29 829	3 839	455 359
Autres charges	66 215	74 745	84 930	88 307	68 617	95 503	74 884	77 574	85 300	56 698	57 832	58 989	60 169	61 372	62 600	63 852	65 129	66 431	67 760	18 752	1 355 657
Impôts et taxes	16 153	23 021	31 222	33 941	36 669	39 736	41 714	43 881	44 758	45 653	46 566	47 498	48 448	49 417	50 405	51 413	52 441	53 490	54 560	15 099	826 085
Impayés	3 908	5 570	7 554	8 212	8 872	9 614	10 092	10 616	10 829	11 045	11 266	11 491	11 721	11 956	12 195	12 439	12 687	12 941	13 200	3 653	199 859
Evictions	46 154	46 154	46 154	46 154	23 077	46 154	23 077	23 077	29 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	329 713
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CHARGES	2 729 249	2 891 044	4 844 785	3 454 452	3 392 060	2 540 764	2 070 584	1 668 575	1 153 956	561 458	236 263	240 204	244 312	248 825	253 096	257 356	261 698	266 125	270 637	259 493	27 844 936
RESULTAT	-2 479 238	-2 492 370	-1 845 796	-2 087 254	-989 524	-410 826	-255 085	-138 493	487 228	684 882	399 796	400 254	401 884	407 846	409 544	410 019	410 475	410 912	411 327	5 864 418	0
RESULTAT CUMULE	-2 479 238	-4 971 608	-6 817 404	-8 904 658	-9 894 182	-10 305 008	-10 560 093	-10 698 586	-10 211 358	-9 526 476	-9 126 680	-8 726 426	-8 324 542	-7 916 695	-7 507 151	-7 097 132	-6 686 657	-6 275 745	-5 864 418	0	

PLAN DE TRESORERIE-HORS FLUX DE TVA ANNEES	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	TOTAL
PRODUITS ENCAISSES	250 011	398 674	460 589	534 397	554 536	574 738	587 499	613 081	621 984	630 340	636 059	640 459	646 196	656 672	662 640	667 375	672 174	677 036	681 964	292 661	11 466 886
CHARGES D'EXPLOITATION DECAISSEES	730 672	613 047	703 752	561 707	465 413	564 065	425 439	423 673	306 551	244 619	236 263	240 204	244 312	248 825	253 096	257 356	261 698	266 125	270 637	259 493	7 576 948
FLUX D'EXPLOITATION	-480 662	-214 373	-243 163	-27 309	89 123	10 673	162 060	189 409	315 433	385 721	399 796	400 254	401 884	407 846	409 544	410 019	410 475	410 912	411 327	33 168	3 889 938
INVESTISSEMENT	1 998 576	2 277 997	4 141 093	2 892 245	2 926 647	1 976 698	1 645 145	1 244 903	847 405	316 840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 267 988
CESSION DE L'IMMEUBLE	0	0	2 538 400	833 000	1 848 000	1 555 200	1 218 000	919 000	1 019 200	616 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 831 250	16 378 050
FLUX D'INVESTISSEMENT	-1 998 576	-2 277 997	-1 602 693	-2 059 245	-1 078 647	-421 498	-427 145	-325 903	171 795	299 160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 831 250	-3 889 938
EMPRUNTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REMBOURSEMENT EMPRUNTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEPOT DE GARANTIE	32 566	13 196	15 606	4 223	4 133	4 705	3 382	2 685	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-79 499	0
AVANCES DE TRESORERIE	3 800 000	2 500 000	1 500 000	2 200 000	1 500 000		500 000			1 000 000		1 000 000	500 000	-500 000	-400 000		-300 000		-400 000	-7 100 000	0
FLUX DE FINANCEMENT	3 832 566	2 513 196	1 515 606	2 204 223	1 504 133	4 705	503 382	2 685	0	-1 000 000	0	-1 000 000	-500 000	-500 000	-400 000	0	-300 000	0	-400 000	-7 179 499	0
TRESORERIE ANNUELLE	553 328	20 826	-330 190	116 968	514 607	-406 121	247 302	-135 808	487 228	-315 118	399 796	-599 746	-98 116	-92 154	9 544	410 019	110 475	410 912	11 327	-1 315 081	0
TRESORERIE CUMULEE	553 328	574 154	243 964	360 933	875 540	469 419	716 721	580 913	1 068 141	753 023	1 152 819	553 073	454 957	362 803	372 347	782 367	892 842	1 303 754	1 315 081	0	

Convention partenariale « CRAC »
Concession de Redynamisation Artisanale et Commerciale

Objectifs, engagements et actions pour la redynamisation artisanale, commerciale et en offre de logements sur la Métropole de Metz - MO10A059700

Entre

METZ METROPOLE, établissement public de coopération intercommunale, domiciliée Maison de la Métropole,1 Place du Parlement de Metz, CS 30353, 57011 METZ CEDEX 1,

Représentée par son Président M. François GROSDIDIER, ou son représentant, dûment habilité par délibération du Bureau métropolitain en date du 17 mars 2025,

Ci-après dénommée « Eurométropole de Metz », « l'EMM », « Metz Métropole » ou « la Collectivité »,

-

La SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE RESTAURATION DE METZ METROPOLE SAREMM, Société Anonyme Publique Locale, au capital social de 360 000.0 €, dont le siège social est situé au 48, Place MAZELLE 57000 METZ, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 361 800 436,

Représentée par son Directeur Général, M. Jérôme BARRIER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 20 mai 2025.

Ci-après dénommée « la SAREMM » ou « le concessionnaire », l'usufruitier (temporaire),

Et

L'Etablissement Public Foncier de Grand Est, représenté par M. Alain TOUBOL, agissant en qualité de Directeur Général vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 12 mars 2025, approuvant les termes de la présente convention partenariale,

Ci-après dénommé « l'EPFGE », « l'opérateur foncier », « le propriétaire (ou le nu-propriétaire) »,

Table des matières

Préambule 3
Contexte territorial 4
Un besoin d'actions sur le long terme et des outils en cours de déploiement 5
La « Concession-Revitalisation » peut être envisagée 5
Un enjeu de reconquête commerciale et résidentielle 6
ARTICLE 1 : Objet général de la convention partenariale 8
ARTICLE 2 : Projet global de l'Eurométropole de Metz 8
ARTICLE 3 : Définition des périmètres d'intervention conventionnels 9
ARTICLE 4 : La durée de la convention 9
ARTICLE 5 : Les engagements des parties 10
ARTICLE 6 - Gestion et portage des biens 12
ARTICLE 7 – Les travaux réalisés par le concessionnaire (la SAREMM) 14
ARTICLE 8 – Le budget prévisionnel de la convention partenariale 15
ARTICLE 9 - Cession des biens et modalités de paiement 16
ARTICLE 10 : Résiliation – Révision 18
ARTICLE 11 – Pilotage, suivi et animation de la convention partenariale 18
ARTICLE 12 : Litiges 18
Annexe 1 : Périmètres de la convention partenariale 19
Annexe 2 : Conditions générales d'intervention de l'EPFGE 27

Préambule

Les parties signataires de la convention partenariale :

La SAREMM, Société d'Aménagement et de Renouvellement de l'Eurométropole de Metz, est une Société Publique Locale (SPL) régie par la loi du 28 mai 2010. Ainsi, SAREMM est une société anonyme de droit privé dont le capital (360 000 €) est exclusivement détenu par des collectivités territoriales, à savoir l'Eurométropole (50,42 %), Ville de Metz (28,75 %), Ville de Montigny-lès-Metz (8,33%), Ville de Marly (5,56%), Ville de Woippy (5,56%), Ville du Ban Saint Martin (1,38%).

Les missions principales de la SAREMM sont l'aménagement et la construction, dont notamment la recherche, l'étude, l'acquisition, la viabilisation et la vente de terrains urbanisables (terrains équipés et constructibles) pour l'habitat ou la vie économique.

La SAREMM a été constituée pour mettre en œuvre, sur le territoire de l'agglomération messine, une politique de développement urbain et économique durable. Elle a pour objectif de contribuer à l'attractivité et à la compétitivité du territoire messin, en assurant la prise en compte des enjeux environnementaux.

Il est précisé que la SAREMM interviendra dans le cadre d'un contrat de concession (Concession de revitalisation commerciale et artisanale en vue de la redynamisation des périmètres ORT de l'Eurométropole de Metz) dont la régularisation est à venir.

-

Composée de 46 communes, **l'Eurométropole de Metz,** compte 225 520 habitants (Données Insee, 2019). La métropole bénéficie d'une situation stratégique aux frontières du Luxembourg, de l'Allemagne et de la Belgique, au carrefour d'importants axes de communication (A4/A31, nœuds ferroviaires et routiers etc...).

Elle constitue ainsi un pôle économique majeur concentrant près de 113 000 emplois. Le territoire est desservi par des axes routiers nord-sud (A31) et est-ouest (A4) le connectant à plusieurs bassins de vie à proximité, ainsi que par des lignes ferroviaires permettant de relier Strasbourg et Paris en respectivement 1h et 1h30.

-

Créé en 1973, **l'EPFGE** est un établissement public de l'Etat. Par décret n°73-250 du 7 mars 1973 modifié en dernier lieu par décret n°2020-1275 du 19 décembre 2020, il est habilité sur son territoire d'intervention à procéder à toutes les acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Les modalités de son intervention sont déterminées dans un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Adopté en conseil d'administration du 4 décembre 2019, son 10ème PPI couvre la période 2020-2024 (Prochain PPI 2025-2029 en cours d'élaboration) et consacre la priorité donnée à la lutte contre l'étalement urbain et au recyclage foncier, notamment dans les centres-bourgs et cœurs de ville confrontés à une forte problématique de dévitalisation.

Contexte territorial

L'Eurométropole de Metz est compétente en matière d'habitat depuis 2005, et est délégataire des « Aides à la Pierre » de type 3 depuis 2021. L'EMM a initié une politique publique d'amélioration de l'habitat, dont notamment l'habitat privé et de la dynamique artisanale et commerciale, depuis de nombreuses années.

Les principaux dispositifs et programmes engagés par la Métropole de Metz :

- 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, adopté par le Conseil Métropolitain le 17/02/2020,
- Convention Opération de Revitalisation de Territoires (ORT* - 2022-2026), adoptée par le Conseil métropolitain le 04/07/2022,
- Convention d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) (2017 – 2023),
- Convention OPAH-RU (2024 – 2029) avec un périmètre restreint : le quartier Outre Seille à Metz et le centre-ville d'Ars-sur-Moselle,
- Création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, sur un périmètre équivalent au périmètre ORT du centre-ville messin, acté par la Ville de Metz par délibération du 26 septembre 2024,

*La convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) de la Métropole de Metz a été signée en présence des 6 communes participant à la mise en valeur de leur centre-ville : Ars-sur-Moselle, Moulins-lès-Metz, Montigny-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Woippy et Metz.

Face à la désertification et à la dégradation des centres-villes, notamment les villes de taille moyenne, la lutte contre la vacance commerciale et le développement d'une offre commerciale de proximité sont devenus des enjeux majeurs, compte tenu de l'insuffisance des initiatives privées.

Après la création des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la « Concession-Revitalisation », visée à l'article L. 300-9 du code de l'urbanisme, a été créée par la loi 3DS du 21 février 2022 - relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale, afin d'offrir aux collectivités territoriales des moyens juridiques adaptés.

Un besoin d'actions sur le long terme et des outils en cours de déploiement

Dans ce cadre, et afin d'appuyer les communes dans une démarche partenariale, l'Eurométropole de Metz s'est engagée début 2022 dans une Opération de revitalisation du territoire (ORT), signée en juillet de la même année entre l'Eurométropole (aux côtés de 6 communes partenaires) et l'État, ainsi que des partenaires financeurs (ANAH, Région Grand Est et Action Logement) et locaux (EPFGE, CMA, CCI...).

Dans le cadre de l'ORT et afin de poursuivre la rénovation du parc privé, notamment dans les secteurs concentrant le plus d'enjeux de dégradation et d'habitat indigne, l'Eurométropole de Metz, par délibération de son bureau en date du 21 mai 2024, a mis en place une OPAH-RU pour une durée de 5 ans (septembre 2024 - septembre 2029) sur 2 des 6 communes ORT, avec un périmètre restreint : le quartier Outre Seille à Metz et le centre-ville d'Ars-sur-Moselle.

Afin de poursuivre son action en faveur de la redynamisation des centres-villes et cœur de bourg, la collectivité souhaite mener une action de long terme sur la maîtrise, la reconfiguration, et le réaménagement d'immeubles dégradés. En parallèle, l'Eurométropole souhaite agir sur la vitalité commerciale du centre messin et des centres bourgs de la métropole, en s'assurant la maitrise de locaux sur le temps long.

Le bâti est composé de constructions mixtes, avec des locaux d'activité en pied d'immeuble, en-dessous de logements auxquels ils sont bien souvent liés du fait de l'absence d'accès aux étages. L'action sur les commerces est donc indissociable d'une intervention sur les logements aux étages.

En vue de répondre au besoin des élus de disposer d'un outil souple et opérationnel, la « concession-revitalisation », structurée comme la concession d'aménagement, se présente comme le volet opérationnel de l'ORT.

La « Concession-Revitalisation » peut être envisagée

- Soit **dans le périmètre d'une ORT afin d'y engager certaines actions opérationnelles :**
  - Actions ou opérations d'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité,
  - Actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles,
  - Actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales

- **Soit dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**, c'est-à-dire dans le périmètre dans lequel est instauré un droit de préemption commercial (DPC), afin de confier au concessionnaire la réalisation d'actions ou d'opérations ayant pour objet de favoriser la diversité, le maintien ou le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité dans des espaces urbains.

Le concessionnaire d'une concession-revitalisation (la SAREMM dans le cas présent) peut se voir déléguer :

- Le droit de préemption commercial (applicable lors des cessions des fonds de commerce et des droits au bail résultant de baux commerciaux).

L'opérateur foncier (l'EPFGE dans le cas présent), partenaire de la collectivité (Eurométropole de Metz) et du concessionnaire (SAREMM), se verra quant à lui déléguer (au cas par cas) :

- Le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption urbain renforcé (DPUr), applicable lors des cessions d'immeubles (cf. Chapitre X),

Un enjeu de reconquête commerciale et résidentielle

La vitalité des centres-villes, quartiers et centres-bourgs sur le territoire de l'Eurométropole de Metz est un enjeu social et économique transversal essentiel qui s'inscrit pleinement dans les priorités de la collectivité.

Malgré un fort dynamisme économique, la conjoncture économique générale et le développement des zones commerciales de la métropole depuis plusieurs années ont eu pour effet de fragiliser les centralités urbaines du territoire, à commencer par le centre-ville commerçant historique de Metz.

La profonde restructuration du tissu commercial depuis une dizaine d'années a entrainé un fort besoin de redynamisation de l'offre au regard :

- D'une vacance commerciale importante en centre-ville, concentrée sur certains axes, en particulier sur le plateau piétonnier ;
- D'une perte de population / de clientèle qui touche particulièrement le cœur de ville de Metz, résultant d'une offre de logement incomplète en centre ancien ;
- Des enjeux de vétusté du bâti et de vacance d'immeubles entiers, notamment en secteur du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), où les contraintes patrimoniales rendent plus difficile l'atteinte d'une rentabilité économique de marché ;
- De la mutation des activités de l'hypercentre avec la baisse de l'équipement de la personne au profit des activités alimentaires et de l'équipement de la maison ;
- D'une politique spéculative sur certains axes centraux, notamment la rue Serpenoise, qui alimente une augmentation des loyers et un accroissement de la dévitalisation commerciale ;
- De l'insuffisance de l'initiative privée, qui est insuffisante pour revitaliser en profondeur l'habitat et le commerce.

Plusieurs communes de l'Eurométropole sont elles aussi confrontées à des besoins de renforcement de leurs centralités commerçantes, dans un contexte concurrentiel exacerbé (commerce périphérique et désormais commerce en ligne). Les communes ne disposent cependant pas nécessairement des moyens en ingénierie technique et financière pour s'engager dans des projets ambitieux de reconquête urbaine, qui passent bien souvent par la maitrise de l'immobilier.

Dans le cadre de l'ORT et afin de poursuivre la rénovation du parc privé, notamment dans les secteurs concentrant le plus d'enjeux de dégradation et d'habitat indigne, l'Eurométropole de Metz, par délibération de son bureau en date du 21 mai 2024, a mis en place une OPAH-RU pour une durée de 5 ans (septembre 2024 - septembre 2029) sur 2 des 6 communes ORT, avec un périmètre restreint : le quartier Outre Seille à Metz et le centre-ville d'Ars-sur-Moselle.

L'étude pré-opérationnelle approfondie sur les centres-anciens des 6 communes ORT a permis de mettre en exergue les besoins du parc privé ancien (logements et commerces) de l'agglomération et ainsi souligner la nécessité de renforcer l'accompagnement prioritairement sur le quartier Outre-Seille de Metz et le centre-ville d'Ars-sur-Moselle.

De manière générale, le repérage de terrain des besoins de travaux a été réalisé en fin d'année 2022 sur les 6 périmètres ORT et leurs franges. Au global, il a permis d'identifier 343 adresses avec des besoins de travaux, correspondant à environ 1300 logements, parmi lesquels 127 adresses prioritaires soit 493 logements (biens dégradés, vacance longue durée, situation des propriétaires bloquant tout projet (héritage conflictuel etc...). Une large majorité d'adresses repérées sont des collectifs : 130 adresses en monopropriété (soit 636 logements), et 102 adresses en copropriété (soit 570 logements). On compte également 166 adresses avec une situation potentielle de vacance (partielle ou totale).

Ces enjeux s'inscrivent en pleine cohérence avec la Loi « Climat et Résilience » qui instaure un objectif de zéro artificialisation des sols, qui privilégie la réutilisation de secteurs déjà urbanisés et ainsi contribue à la revitalisation des centres anciens.

Malgré les dispositifs incitatifs et l'action sur les espaces publics, l'initiative privée est insuffisante pour revitaliser en profondeur l'habitat et le commerce dans les sites ORT :

- Des problématiques de vétusté du bâti et de vacance d'immeubles entiers, notamment en secteur PSMV, où les contraintes patrimoniales complexifient la sortie des opérations
- Un objectif de diversification de l'offre de logement pour favoriser le retour des habitants en centre-ancien dans un objectif de mixité sociale et d'attraction des CSP+
- Des rez-de-chaussée vacants à réinvestir pour maitriser l'offre commerciale : maintien de la diversité commerciale, réinvestissement des polarités commerciale en centre-ancien...
- Une politique spéculative alimentant l'augmentation des loyers commerciaux et qui aggrave la dévitalisation commerciale.

La convention partenariale permettra d'organiser conjointement une action opérationnelle sur des biens immobiliers, rez-de-chaussée voire des immeubles entiers). Dans un souci de cohérence et d'efficacité des interventions (tant d'un point de vue foncier que technique – travaux) une attention particulière sera portée aux biens immobiliers associant locaux commerciaux et logements vétustes.

L'action opérationnelle sera organisée autour de 4 principaux axes :

- 1er axe : Acquisition par l'EPFGE des biens immobiliers identifiés (cf. plans en annexes)
- 2e axe : Cession temporaire d'usufruit simultanée à la SAREMM
- 3e axe : Portage foncier des biens (nue-propriété) par l'EPFGE
- 4e axe : Cession à court/moyen terme à la SAREMM

Il est rappelé que l'EPFGE intervient :

- D'une part, dans les conditions définies par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme qui dispose notamment que l'action des EPF s'inscrit dans le cadre de conventions,

- D'autre part, dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur. A ce titre, les objectifs poursuivis par l'EPFGE, la Métropole de Metz et la SAREMM étant partagés, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention.

IL EST ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Objet général de la convention partenariale

La présente convention partenariale a pour objet de définir les modalités de collaboration entre l'Eurométropole de Metz, la SAREMM et l'EPFGE, pour la mobilisation du foncier nécessaire dans le cadre de la politique ambitieuse dite de « Revitalisation du centre-ville messin et des villes ORT signataires » de ladite convention ORT du 04/07/2022, à savoir les villes de Metz, Woippy, Ars-Sur-Moselle, Montigny-Lès-Metz, Moulins-Lès-Metz et Longeville-Lès-Metz (cf. plans en annexe).

La présente convention vise à créer les conditions favorables d'un partenariat équilibré pour la poursuite de quatre principaux axes :

- 1er axe : Acquisition par l'EPFGE des biens immobiliers identifiés (cf. annexes),
- 2e axe : Cession temporaire d'usufruit (concomitamment à l'acquisition) à la SAREMM,
- 3e axe : Portage foncier des biens (nue-propriété) par l'EPFGE,
- 4e axe : Cession à court/moyen terme des biens requalifiés à la SAREMM,

Le projet s'articule autour d'une « Concession de revitalisation commerciale et artisanale » (cf. loi 3DS du 21/02/2022) élaborée par l'EMM. Ce dispositif vient renforcer les leviers sur lesquels peuvent intervenir les politiques publiques de redynamisation des centres des villes petites et moyennes.

Les interventions opérationnelles ont pour principal objectif de traiter les phénomènes de déshérence du bâti, et ainsi, via la maîtrise foncière des biens identifiés (et issus du parc privé), de prendre en charge des opérations déficitaires de réhabilitation et/ou de requalification.

ARTICLE 2 : Projet global de l'Eurométropole de Metz

Au travers cette convention partenariale et les actions opérationnelles de chacune des structures signataires, le projet global d'utilité publique porté par la Métropole de Metz, en lien avec la SAREMM via un contrat de concession dit « de revitalisation », poursuit les objectifs suivants :

- **Maitriser et reconfigurer les locaux commerciaux pour proposer une offre renouvelée :**
  - Acquérir, reconfigurer et moderniser des locaux en rez-de-chaussée, pour proposer des locaux commerciaux rénovés répondant aux standards du commerce d'aujourd'hui ;
  - Lutter contre la vacance du commerce dans tous les quartiers ;
  - Implanter des commerçants pour reconstruire une offre de proximité et de destination ;
  - Traiter les morphologies complexes du bâti, qui réduisent la commercialité : façades étroites, profondeurs difficiles à exploiter, normes PMR difficilement applicables, des étages vides...

- **Affirmer les centralités commerciales et recréer une commercialité :**
  - Assurer une cohérence du développement commercial en termes de localisation et de typologie de commerces, en construisant un projet partagé entre le concessionnaire et la collectivité ;
  - Soutenir l'implantation de nouveaux commerces de qualité, pour diversifier et requalifier l'offre ;
  - Traiter et réduire les poches de vacance et les ruptures de commercialité dans l'hypercentre ;
  - Réintroduire une offre de proximité dans le quartier d'Outre-Seille et les centres bourgs de l'Eurométropole.

- **Requalifier les logements dégradés attenants pour accueillir de nouvelles populations :**
  - Traiter les logements dégradés et vacants pour enrayer la déprise résidentielle en centre-ville et centre-bourg, et avoir une action couplée logements / commerces ;
  - Favoriser la diversification de l'offre de logement, pour accroitre la mixité sociale en hypercentre ;
  - Encourager la sortie d'opérations des bailleurs sociaux en centre ancien, pour loger dignement les résidents du centre ancien, et encourager l'offre de logements sur le territoire.

- **A titre subsidiaire, assurer un rôle de coordinateur du projet de revitalisation entre acteurs et opérateurs dans les périmètres ORT de l'Eurométropole :**
  - Assurer la cohérence du projet de dynamisation et de l'intervention croisée d'opérateurs publics, parapublics et privés sur le périmètre de la concession ;
  - Assurer un rôle de guichet et d'interlocuteur-clé pour des projets portés par des opérateurs-investisseurs privés qui répondraient aux mêmes objectifs que ceux poursuivis par le concessionnaire, en assurant la complémentarité de leurs interventions avec le projet politique ;
  - Apporter un rôle de conseil auprès de la ville sur la qualité et la pertinence des projets de réhabilitation en cours sur le secteur.

ARTICLE 3 : Définition des périmètres d'intervention conventionnels

La présente convention arrête les périmètres d'intervention de la présente convention partenariale représentés en annexe (cf. plans insérés en annexe 1).

ARTICLE 4 : La durée de la convention

La durée de la présente convention partenariale est de 10 ans. Elle prend effet à la date de signature et prendra fin au 30/06/2036.

Cette dernière est potentiellement reconductible pour une durée restant à déterminer entre les parties, et sera matérialisée par voie d'avenant après réalisation par le COPIL d'un bilan complet sur la première période de 10 ans.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager la prolongation de la présente convention partenariale, ou le cas échéant, l'élaboration d'une nouvelle convention.

Néanmoins, étant précisé que, sauf accord écrit de l'EPFGE ou avenant de prolongation valablement approuvé par les parties, les acquisitions foncières devront être réalisées par l'EPFGE dans les huit premières années de la convention.

ARTICLE 5 : Les engagements des parties

L'EPFGE, la Métropole de Metz et la SAREMM s'engagent à collaborer et à mutualiser leurs actions d'ingénierie publique, de méthodes et d'actions techniques diverses dans le cadre de cette convention partenariale.

La présente convention permet à l'EPFGE, à la Métropole de Metz et la SAREMM de renforcer la connaissance et le partage d'informations sur les gisements fonciers identifiés. Elle permet également à l'EPFGE d'agir sur le plan opérationnel pour acquérir des biens fonciers ou immobiliers par voie de préemption ou amiable tel que décrit à l'article 1.X.

Pour la mise en œuvre de la présente convention, les partenaires ont les rôles respectifs suivants :

1) L'EPFGE s'engage à :

- Acquérir les biens immobiliers identifiés (cf. listes en annexe) soit à l'amiable, soit par voie de préemption. Pour réaliser les acquisitions prévues à l'article 3, l'EPFGE procédera selon les modalités suivantes :

  - Par **voie amiable** dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec les propriétaires concernés. L'EPFGE recueillera préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente. La conclusion de l'acquisition fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la part de la Métropole de Metz et de la SAREMM.

En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFGE est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord des propriétaires, il en informera les parties et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite (ou l'abandon) du projet.

  - Par exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) ou Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUr) qui lui sera délégué aux termes d'une décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme dûment motivée, dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ou au prix fixé par la juridiction de l'expropriation et si le vendeur ne renonce pas à l'aliénation envisagée. La Métropole de Metz et la SAREMM devront confirmer à l'EPFGE si elle poursuit la préemption après fixation du prix par le juge de l'expropriation et éventuellement la Cour d'Appel.

La phase opérationnelle ouverte au titre de la présente convention doit permettre à l'EPFGE de s'assurer de la totale maîtrise foncière des biens fonciers ou immobiliers utiles à la réalisation du projet de la Métropole de Metz et de la SAREMM et de nature à faciliter l'aménagement.

L'EPFGE mettra en œuvre les moyens utiles pour remplir son engagement sans que cela puisse être considéré comme une obligation de résultat.

- Réaliser, concomitamment à l'acquisition des biens susmentionnés, la cession temporaire d'usufruit au concessionnaire (la SAREMM), conformément aux engagements contractuels de la présente,

- Réaliser le portage foncier ou immobilier de biens immobiliers sur une durée initiale de 10 ans, prioritairement en « démembrement de propriété », ou à titre exceptionnel, en portage global,

2) La Métropole de Metz s'engage à :

- À informer l'EPFGE de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité,
- Assurer une mission de veille foncière, juridique et administrative sur son ressort territorial (cf. plans des périmètres en annexe) en lien avec les parties, afin d'anticiper sur les acquisitions foncières à réaliser,
- Garantir le rachat des biens, en cas de défaut éventuel du concessionnaire (la SAREMM), sur l'EPFGE, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions mentionnées en annexe de la présente convention, et selon un échéancier à convenir entre les parties,
- A déléguer, au cas par cas (analyse préalable par Metz Métropole et la SAREMM de chaque DIA – Déclaration d'Intention d'Aliéner), l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) et du Droit de Préemption Urbain renforcé (DPU-r) à l'EPFGE,

3) La SAREMM s'engage à :

- Acquérir, dans un premier temps, les biens acquis par l'EPFGE, dans le cadre d'une cession temporaire d'usufruit, concomitamment (le jour même) à l'acquisition des biens par l'EPFGE qui en conserverait la « nue-propriété »,
- Assurer l'organisation, le suivi et la sécurité technique, juridique et administrative des travaux (cf. partie « Travaux ») qu'elle réaliserait sur les biens dont elle récupèrerait la jouissance (l'usufruit) via l'EPFGE, de façon à ce que dernier ne soit ni recherché, ni sollicité pour quelque raison que ce soit,
- Acquérir, dans un second temps, les biens portés par l'EPFGE (en « nue-propriété) au terme de ses interventions de requalification sur les biens acquis par l'EPFGE, aux conditions ordinaires et de droits en pareille matière.

ARTICLE 6 - Gestion et portage des biens

- **Cession temporaire d'usufruit**

Afin de pouvoir accéder à l'ensemble des biens objets de la présente convention en vue de la réalisation d'études diverses, de travaux et d'assurer une gestion de proximité, le concessionnaire a également sollicité la mise à disposition desdits biens qui seront acquis par l'EPFGE, via une cession temporaire d'usufruit concomitante à l'acquisition par l'EPFGE – égale à 23% du prix du bien concerné, sous réserve de l'avis des services domaniaux (France Domaine) en vertu de l'article 669 du CGI (Code Général des Impôts). La cession d'usufruit sera limitée à 10 ans. La fin de cette mise à disposition temporaire (cession temporaire d'usufruit), correspondra, au plus tard à la fin de la présente convention.

Dès que l'EPFGE sera propriétaire des biens, il transmettra concomitamment à la signature de l'acte d'acquisition la jouissance de ces derniers via une cession temporaire d'usufruit (voir chapitre X). Par conséquent, le titulaire des droits ou l'usufruitier (en l'occurrence la SAREMM) assurera une gestion raisonnable (entretien, assurances, mise en sécurité...) de tous les biens acquis par l'EPFGE et qui seront donc concomitamment à l'acquisition, temporairement cédés à cette dernière, conformément aux engagements pris dans la présente et aux dispositions du Code Civil.

Ce transfert de jouissance spécifique lui permettant notamment de prendre en pleine responsabilité l'ensemble de la gestion locative (gestion des occupants et des titres d'occupation temporaires et/ou pérennes, gestion et entretien courant des immeubles et locaux, gestion des flux financiers tels que les appels de loyers et indemnités d'occupation éventuels, de charges et récupération du dépôt de garantie, les contentieux d'impayés et d'expulsions, frais d'huissiers éventuels).

- **Gestion et portage par le concessionnaire**

Le concessionnaire (la SAREMM) prendra les biens dans l'état où ils se trouvent, le jour de la signature des actes d'acquisition par l'EPFGE des biens concernés par la présente, sans pouvoir exiger de l'EPFGE, aucuns travaux, démolition, remise en état ou réparation. Il déclarera bien connaître les biens pour les avoir visités systématiquement.

Le concessionnaire (usufruitier), en lien avec la collectivité, pourra occuper ou mettre à disposition d'un tiers, à titre gratuit ou à titre onéreux par le biais d'une convention ou bail précaire, sous réserve d'avoir préalablement soumis à l'examen de l'EPFGE les modalités d'occupation (forme du contrat, durée, droits accordés...), les biens objets de la présente convention dans les conditions définies en pareille matière, et dont la durée ne pourra excéder celle de la présente convention (sauf accord exprès du propriétaire – EPFGE). Etant rappelé qu'il ne pourra consentir plus de droits qu'il ne détient elle-même au terme de la présente convention.

Le concessionnaire (usufruitier) pourra contractualiser un bail commercial avec un preneur, sous réserve de faire comparaître le nu-propriétaire au bail.

Le concessionnaire percevra la totalité des loyers, des redevances ou indemnités demandés aux occupants du bien et en fixera librement le montant. Il s'engage à faire son affaire personnelle de tout sinistre, dégradation, contestation, réclamation, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant des autorisations par elle consenties.

Le concessionnaire fera son affaire personnelle, de façon à ce que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux dont la jouissance (usufruit) lui aura été transférée, et notamment des travaux qui seront réalisés dans les biens objet de la présente.

L'EPFGE établira une fiche de visite de l'état de tous les biens au moment de leur acquisition.

Le concessionnaire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements (eau, gaz, électricité, téléphone), de toute fourniture d'énergie, de fluides ou d'aménagements spécifiques, de façon à ce que l'EPFGE ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

En cas de constat de trouble sur le site, de sinistre ou tout autre litige etc..., le concessionnaire (la SAREMM) dépêche les forces de l'ordre dans les meilleurs délais et engagera les mesures nécessaires en pareil cas de figure et en informera l'EPFGE.

- **Assurances souscrites par l'EPFGE**

L'EPFGE déclare que l'immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite par lui-même. Il fera garantir en outre les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant, voire de nue-propriétaire.

Le concessionnaire s'engage à communiquer à l'EPFGE, à la souscription et en cours de la présente convention, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux locaux, sous peine d'inopposabilité desdits risques et de leurs conséquences à l'EPFGE.

Conformément à la clause relative à la – Détermination du prix de cession – de la convention citée en préambule, ces frais seront pris en compte dans le calcul du prix de revient déterminé à la fin du portage foncier.

- **Assurances souscrites par le concessionnaire**

Le concessionnaire souscrira à toute police d'assurance garantissant l'intégrité des biens et tous les risques liés à la mise à disposition consentie et les travaux et aménagements qu'il réalisera, de façon à ce que l'EPFGE ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

- **Sinistres**

Le concessionnaire devra déclarer, à ses assureurs et simultanément à l'EPFGE tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance, et ce, au plus tard dans les 3 jours de sa connaissance.

- **Impôts et taxes**

L'EPFGE acquitte prioritairement les taxes foncières. Cependant, comme stipulé à la clause relative à la – Détermination du prix de cession – de la convention partenariale, ces impôts seront pris en compte dans le calcul du prix de revient déterminé à la fin du portage foncier.

Le cas échant, l'EPFGE communiquera à la société SAREMM, le détail des taxes foncières reçues (avis d'imposition), avant le 30 novembre de l'année concernée.

ARTICLE 7 – Les travaux réalisés par le concessionnaire (la SAREMM)

- **Travaux d'entretien et de gestion courante**

Le concessionnaire (la SAREMM) sera tenu de réaliser, l'ensemble des travaux d'entretien et de gestion courante inhérents à la prise en gestion des biens transférés : mise en sécurité, entretien et gestion courants, réhabilitation et remise aux normes etc...

Le concessionnaire devra pendant la durée de la présente convention, conserver en bon état d'entretien les biens et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage, ainsi que celles occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

Le concessionnaire devra effectuer à ses frais les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou des usagers. Le concessionnaire devra procéder au remplacement de tous les éléments des constructions au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire au fonctionnement des biens mis à disposition.

- **Travaux structurels, de requalification et de rénovation**

A titre dérogatoire, l'EPFGE autorise expressément le concessionnaire, à réaliser, ou à faire réaliser, sous sa responsabilité, son contrôle et sa supervision, des travaux de gros œuvre (travaux structurels, couverture, étanchéité/bardage, création et/ou remplacement d'huisseries et d'ouvertures etc...) et de second œuvre (rénovation, requalification, transformation, amélioration etc...).

Le détail précis des interventions et des travaux autorisés par l'EPFGE seront précisés dans l'acte de cession temporaire d'usufruit.

En outre, le concessionnaire s'engage dans le cadre des utilisations envisagées, à se conformer scrupuleusement aux prescriptions et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne les autorisations, l'urbanisme, la voirie, la salubrité, la sécurité, l'environnement..., de manière que l'EPFGE ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le concessionnaire renonce à tout recours contre l'EPFGE pour les dommages de toute nature qu'il pourrait subir, pour quelque cause que ce soit, au vu des droits et obligations, telles que définies par la présente convention et s'engage à ne réclamer à l'EPFGE aucune indemnité pour quelque motif que ce soit.

Il en va de même si le concessionnaire se trouvait mise en cause par des usagers ou des tiers pour des dommages par eux subis, pour quelque cause que ce soit, au vu des droits et obligations tels que définis par la présente convention.

ARTICLE 8 – Le budget prévisionnel de la convention partenariale

Afin de permettre aux parties de réaliser le projet global objet de la présente convention partenariale, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFGE prévoit le budget prévisionnel suivant :

Budget prévisionnel de la convention partenariale	**Coût total**	**dont part EMM/SAREMM**		**dont part EPFGE**	
	€ HT	**€ HT**	**%**	**€ HT**	**%**
Acquisitions foncières	**3 300 000 €**	3 300 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais notariés	**100 000 €**	100 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais de gestion	**100 000 €**	100 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Prix de revient (= enveloppe totale du projet)	**3 500 000 €**				
Prix de cession prévisionnel (= part prise en charge par la commune / communauté de communes/...)		**3 500 000 €**	100,0%		
Minoration (= aide apportée par l'EPFGE au projet)				**0 €**	0,0%

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un des montants du projet tels que définis ci-avant, l'EPFGE informera la collectivité afin de recueillir son accord exprès pour la prise en charge des dépenses correspondantes.

Cette augmentation de l'enveloppe donnera lieu à un avenant à la présente convention. L'accord n'est pas requis lorsqu'il s'agit de dépenses obligatoires (impôts fonciers, frais de procédures, frais de mise en sécurité urgente...). Dans ce cas, l'EPFGE en informera la commune par écrit, cette dernière devant en accuser réception.

Il est rappelé que l'EPFGE étant assujetti à la TVA, le prix de cession est grevé de TVA au taux en vigueur au moment de la signature de l'acte de cession (cf. article 7 de la présente convention).

Le produit des cessions réalisées dans le cadre de cette convention partenariale (cession temporaire d'usufruit et cession de la nue-propriété ou cession complète etc...) seront réintégrés dans l'enveloppe prévisionnelle initiale.

ARTICLE 9 - Cession des biens et modalités de paiement

Détermination du prix de cession

L'EPFGE est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du code général des impôts. Le prix de cession correspond au prix principal toutes taxes comprises composé d'un prix hors taxes et d'une TVA exigible.

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFGE qui figurent en annexe 2 à la présente convention.

L'EPFGE ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le prix de revient global du projet est calculé sur la base des éléments suivants :

- Prix de revient du portage foncier :
  - Prix d'achat des immeubles
  - Auquel s'ajoutent les dépenses accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction, les impôts fonciers, les frais de conservation du patrimoine (y compris les assurances dommages aux biens) et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables et les travaux non déjà remboursés engagés par l'EPFGE,
  - Duquel sont déduites les éventuelles recettes et/ou subventions perçues par l'EPFGE pendant la période de portage,

Il est rappelé que les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Aussi, afin de tenir compte des contraintes opérationnelles de réalisation du projet, il est prévu que la cession de ces biens, ou partie de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par la Métropole de Metz dans le cas où ce tiers n'est pas partie prenante à la présente convention. Dans ce cas, la formule retenue est :

- Soit la cession au prix de revient en s'appuyant en particulier sur les caractéristiques du projet en termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique de l'agglomération,
- Soit la cession à un prix tenant compte de la valeur du marché sans que celui-ci puisse être inférieur au prix de revient.

Le choix de la formule de cession à un tiers fera l'objet d'un accord préalable et exprès de la Métropole de Metz.

Dans le cas où la cession d'usufruit (détenue par le concessionnaire) ne se ferait pas concomitamment à la cession de la nue-propriété, l'EPFGE devra obligatoirement comparaitre à l'acte de cession d'usufruit en tant que nu propriétaire, pour acceptation du tiers désigné. Cette condition devant continuer à s'appliquer tant que l'EPFGE restera nu-propriétaire. Ce point particulier sera formalisé dans l'acte authentique de cession.

Dans le cas où le tiers est partie prenante à la convention (cas par exemple des sociétés d'économie mixte, sociétés publiques locales et sociétés publiques locales d'aménagement, bailleurs publics ou privés), le prix de cession correspondra au prix de revient.

Le prix de cession est valable un an à compter de sa communication par l'EPFGE à la SAREMM (et le cas échéant à la Métropole de Metz pour information). A défaut de signature de l'acte de cession correspondant, l'acquéreur devra au minimum avoir fait preuve de diligence pour délibérer sur le prix communiqué et dans ses échanges avec l'EPFGE. Au-delà de ce délai et si la convention est échue, le prix fera l'objet d'une majoration décomptée par année supplémentaire au taux de 1%.

Toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFGE tel qu'il sera soumis à la commune pour délibération, seront prises en charge par l'EPFGE en sa qualité de propriétaire (ex : taxe foncière) et de maître d'ouvrage (ex : libération de retenue de garantie). Elles lui seront remboursées par la commune, ou tout autre acquéreur, sur présentation par l'EPFGE d'un avis des sommes à payer. Ces remboursements seront soumis à TVA.

Toutes les recettes qui seront éventuellement perçues par l'EPFGE après la détermination du prix de vente bénéficieront au(x) cessionnaire(s).

Modalités de paiement des biens cédés

Le paiement du prix de cession, tel que défini au présent article, et dans le respect des engagements prévus à l'article 5 de la présente convention, sera effectué sous la forme d'un remboursement comptant, sauf accord écrit de l'EPFGE suite à une demande motivée de l'acquéreur (Compte rendu d'activités, plan de financement etc...).

Toutefois, quel que soit le nombre et la modulation des annuités, le montant correspondant à la TVA sera exigible dans son intégralité lors de la première annuité versée à la signature de l'acte de cession de l'EPFGE à l'acquéreur. De plus, des intérêts de 1% seront appliqués sur les échéances de remboursement. Les intérêts seront appliqués à partir de la deuxième année qui suit la date de signature de l'acte de cession par l'EPFGE. L'acquéreur, qui souhaite rembourser de manière anticipée paye en même temps que le capital, la fraction correspondant aux intérêts sur ce dernier.

En cas de report des échéances, après accord de l'Agent Comptable de l'EPFGE, les intérêts d'annuités sont applicables sur les nouvelles échéances de remboursement.

Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues au présent article, ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFGE, un intérêt au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité de l'annuité sera appliqué en sus de l'annuité considérée, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la commune.

ARTICLE 10 : Résiliation – Révision

La présente convention sera résiliée automatiquement et de plein droit dans l'hypothèse où, l'une ou l'autre des parties se trouverait dans l'impossibilité de poursuivre la présente convention.

La présente convention pourra être révisée à tout moment, à la demande de l'une des Parties. Toute révision souhaitée de la présente convention devra donner lieu à un avenant signé par chacune des parties.

ARTICLE 11 – Pilotage, suivi et animation de la convention partenariale

Le concessionnaire organise, à minima annuellement, un Comité de Pilotage qui fera l'objet d'un compte rendu détaillé. Le comité est constitué par les représentants de la SAREMM, de Metz Métropole et de l'EPFGE. La SAREMM rendra compte de l'ensemble des actions réalisées (acquisitions, bilan financier, portage foncier etc...) dans le cadre de la convention partenariale.

Au moins 6 mois avant le terme de la convention, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager la prolongation (ou l'arrêt) de la présente convention partenariale ou la rédaction d'une nouvelle convention le cas échéant.

La convention partenariale pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

ARTICLE 12 : Litiges

En cas de contestations, litiges ou autres différends sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable par voie de conciliation dans le délai de deux mois.

Si néanmoins le désaccord persistait, le litige serait porté devant le Tribunal administratif de Nancy.

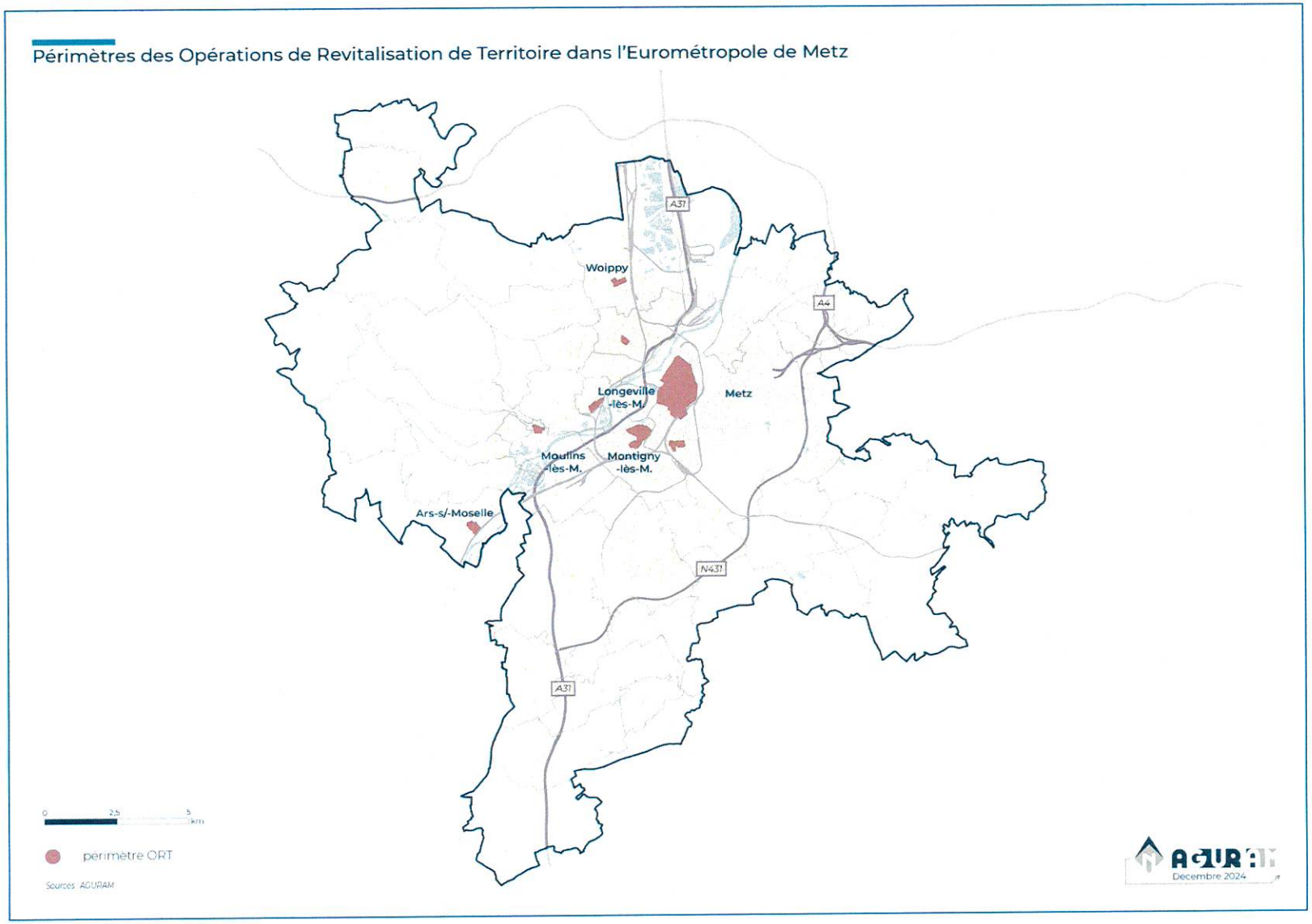
Fait en un unique exemplaire numérique

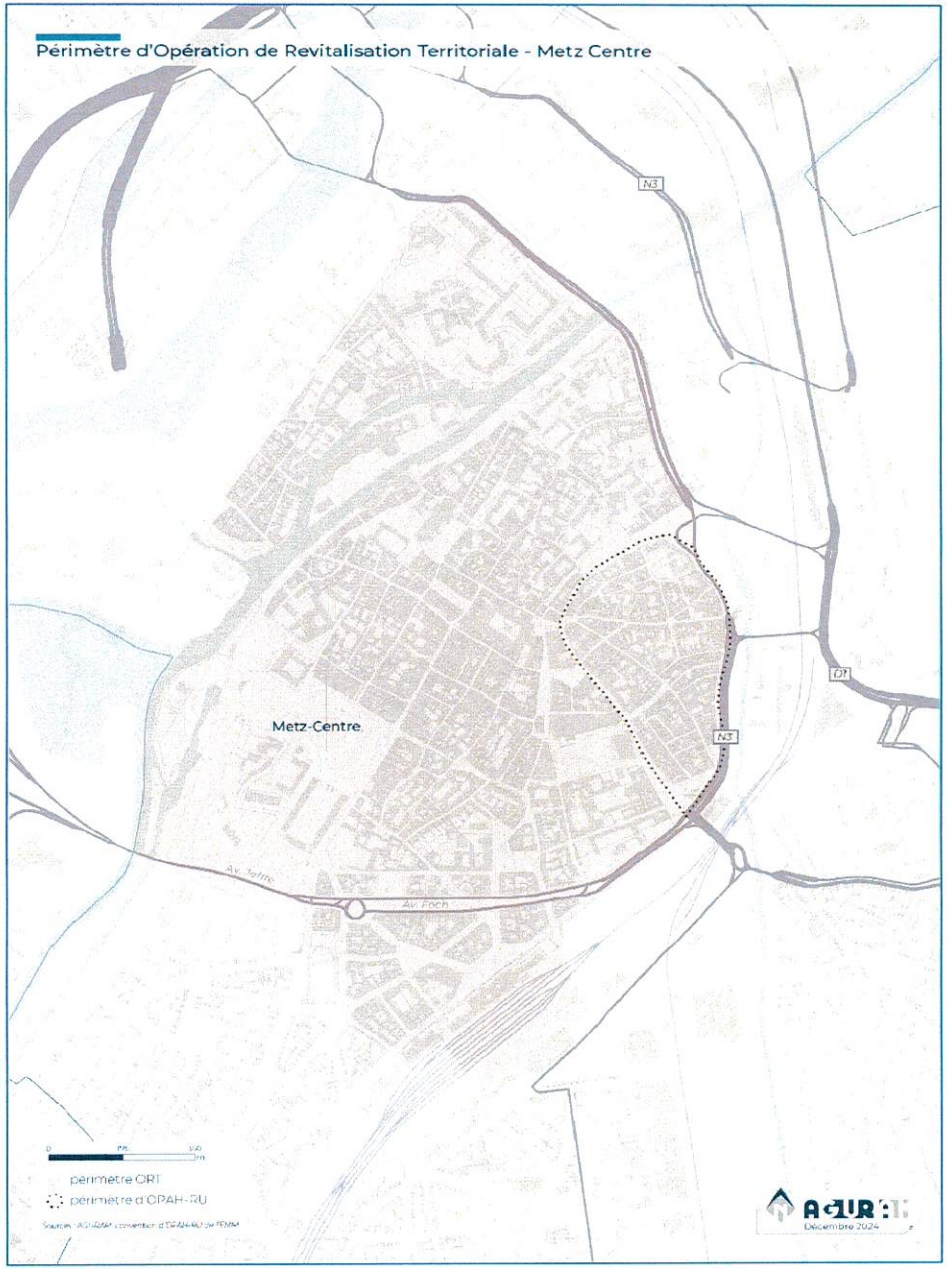
L'EPF de Grand Est	La SAREMM	Metz Métropole

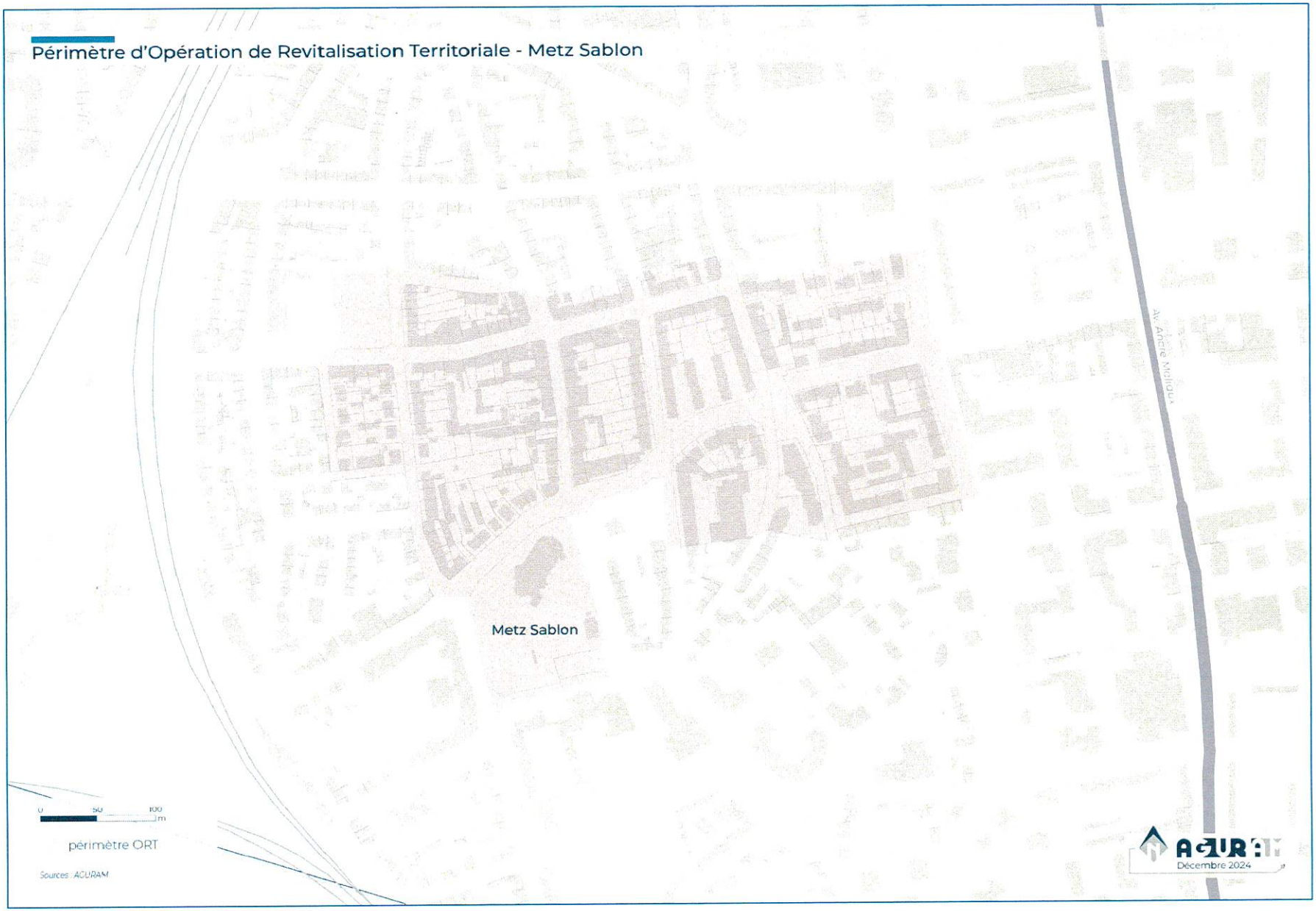
Annexe 1 : périmètres de la convention partenariale
Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE

Annexe 1 : Périmètres de la convention partenariale

METROPOLE DE METZ - Périmètres globaux d'intervention

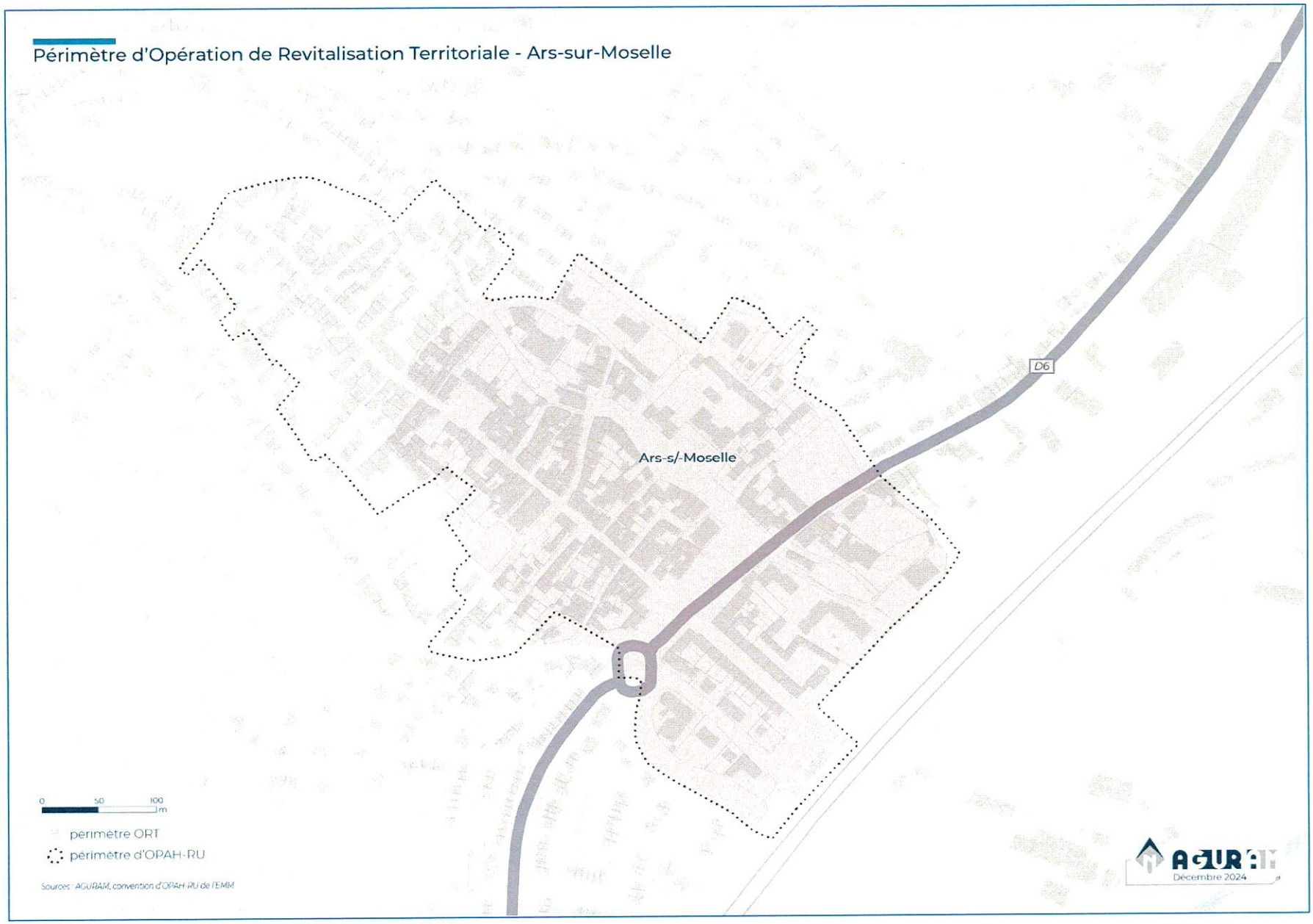



Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Metz Centre
N3
D1
N3
Metz-Centre
Av. Foch
0
250
500
m
périmètre ORT
périmètre d'OPAH-RU
Décembre 2024


Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Metz Sablon
Av. André Malraux
Metz Sablon
0
50
100
m
périmètre ORT
Sources : ACURAM
ACURAM
Décembre 2024

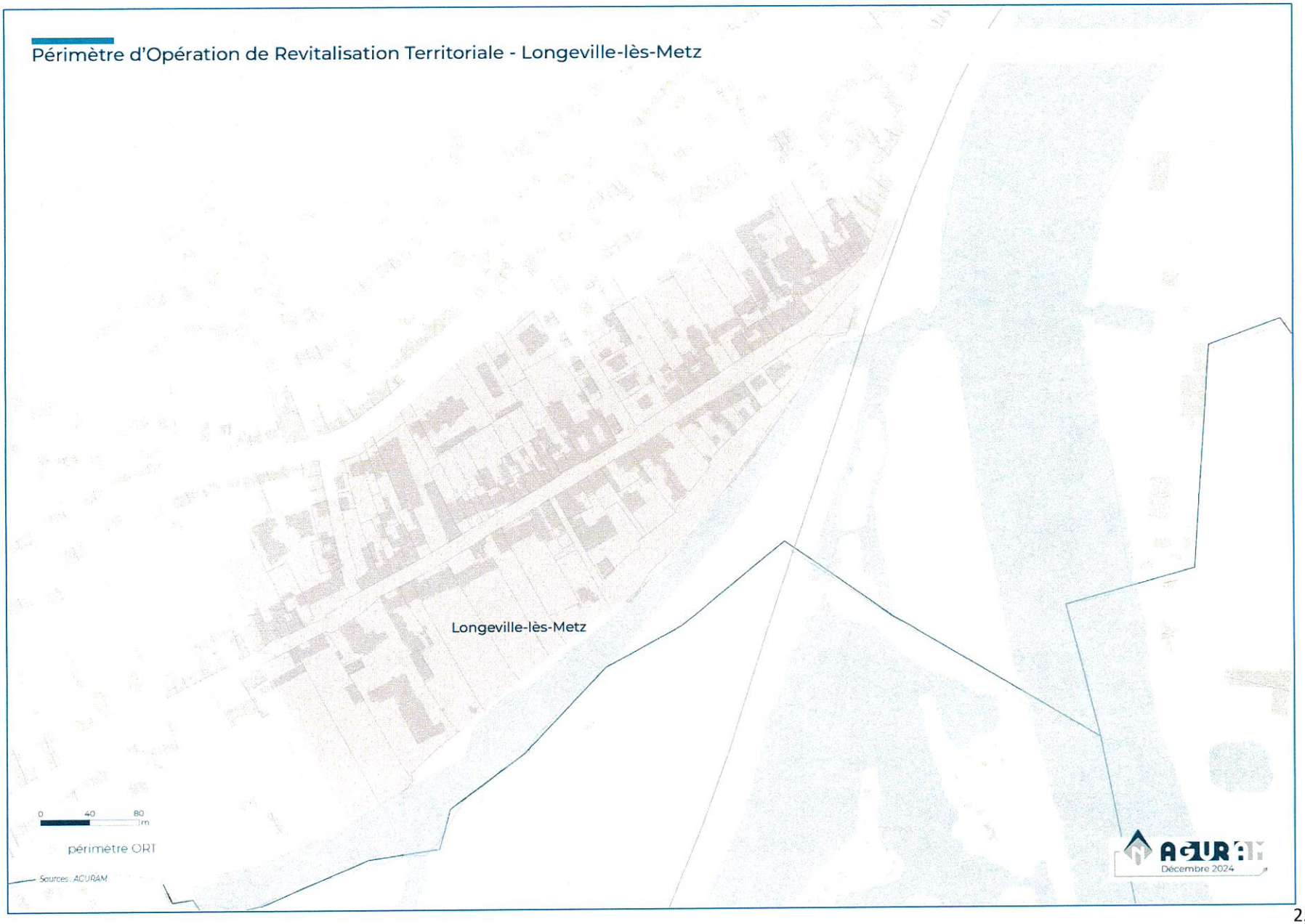
Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Woippy

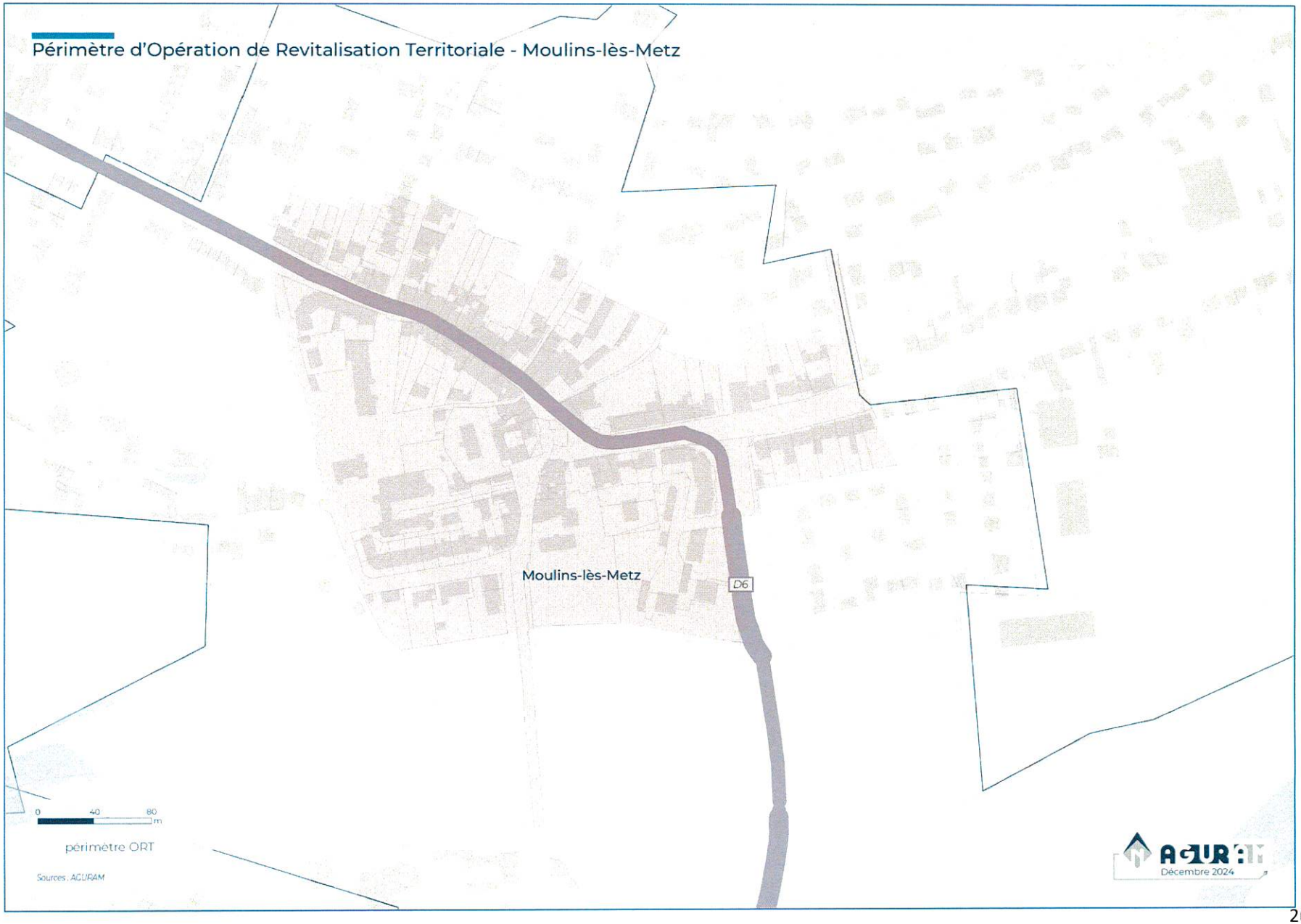
Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Ars-sur-Moselle



Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Montigny-lès-Metz
A31
Montigny-lès-Metz
0
70
140
m
périmètre ORT
Sources : AGURAM
AGURAM
Décembre 2024

Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Longeville-lès-Metz

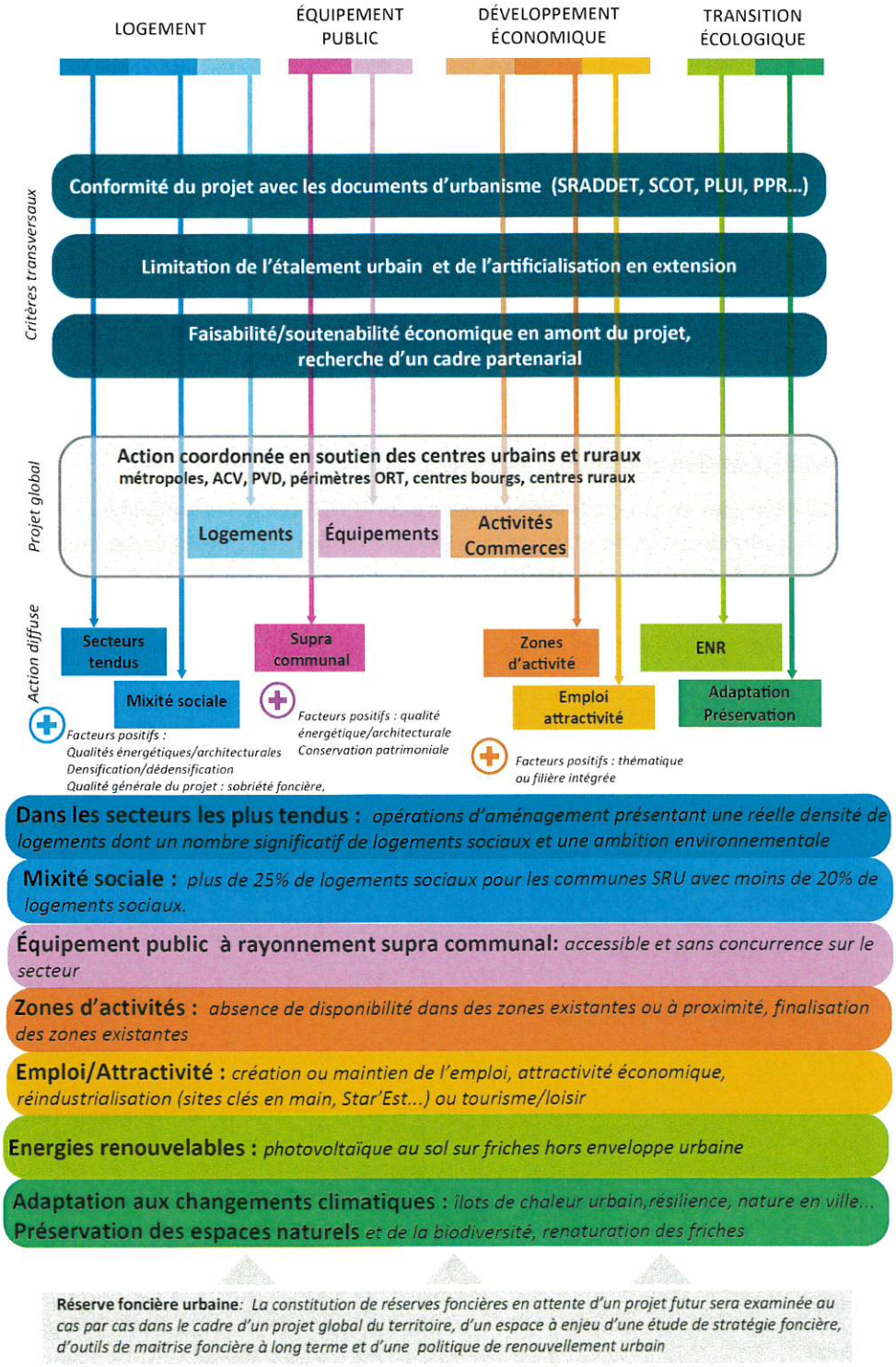



Périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale - Moulins-lès-Metz
Moulins-lès-Metz
D6
0
40
80
m
périmètre ORT
Sources : AGURAM
AGURAM
Décembre 2024

Annexe 2 : Conditions générales d'intervention de l'EPFGE

1) Les critères d'intervention

Le conseil d'administration de l'EPFGE du 7 décembre 2022, dans le cadre de l'adaptation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2020-2024, a approuvé les critères d'éligibilité liés aux projets des collectivités permettant l'intervention de l'établissement pour :



2) Les conditions de portage des biens acquis par l'établissement

	PORTAGE	
	DUREE DE PORTAGE	TAUX D'ACTUALISATION
Foncier cadre Foncier centre-bourg	- 5 ans (+ 5 ans)	Principe général de suppression de l'actualisation financière à compter de 2020 (y compris pour les conventions en cours), sauf report par avenant à l'initiative du cosignataire (dans ce cas et hormis pour les interventions en logement social* et en centre-bourg : 0%), 1% pour les interventions sous convention-cadre ou pour des friches, et 3% pour les interventions foncières isolées).
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	- 3 ans - 5 ans pour les friches	

Dans le cadre du PPI 2020-2024, les biens portés par l'EPFGE ne feront plus l'objet d'une actualisation de leur prix de revient au moment de leur cession. L'actualisation sera uniquement pratiquée dans l'hypothèse d'une prolongation de la durée de portage à l'initiative du cosignataire de la convention.

3) Les taux de prise en charge en études et travaux

Les études et travaux sont pris en charge financièrement par l'EPFGE selon des modalités différenciées selon le cadre du projet retenu. Ces taux sont maximaux, ils peuvent varier en fonction du bilan de l'opération et des partenariats conclus.

Projet	Nature de l'intervention	Financement		Observations
		EPFGE	Collectivité	
Études Cadre et études Conseil en Foncier Cadre	- Études foncières ou études de référentiel foncier - Études de programmation et de faisabilité	50,0%	50,0%	
Action Cœur de Ville	- Études foncières ou études de référentiel foncier - Études de programmation et de faisabilité	50,0%	50,0%	
Centre-Bourgs	- Études foncières ou études de référentiel foncier - Études de programmation et de faisabilité	80,0%	20,0%	
	Études de programmation et de faisabilité, Moe et travaux			
Traitement des friches	Études techniques et de vocation	80,0%	20,0%	100/0 à titre dérogatoire pour les études techniques (accord préalable du Bureau de l'EPFGE)
	Moe et travaux			
	Travaux (hors Moe) déconstruction et désamiantage	100,0%	0,0%	Traitement de friches industrielles (y compris paysagement connexe), ainsi que des friches hospitalières.
Risques technologiques	Études techniques préalables, Moe et travaux	50,0%	50,0%	
Minoration foncière	Foncier	66,6%	0,0%	Solde État-Région

4) Les conditions générales de cession

Par délibération n°19/018 de son conseil d'administration en date du 04 décembre 2019, l'Établissement Public Foncier de Grand Est a approuvé, les conditions générales de cession des biens acquis par l'établissement.

Rappel des principes de l'intervention de l'EPFGE : l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers dispose que l'action des établissements publics fonciers au service de l'État, des collectivités territoriales ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. Le portage conventionnel est le mode exclusif d'intervention de l'EPFGE. Cette intervention se fait pour l'EPFGE à « prix coûtant ». Pour les biens déjà dans le patrimoine de l'EPFGE, le principe de la cession à prix coûtant demeure mais les plus-values sont admises pour les biens dont la valeur « de marché » est manifestement assez éloignée de la valeur constatée en stocks. En opérant de la sorte, l'EPFGE obtient une juste rémunération du risque financier supporté pendant la durée du portage.

Définitions :

- **Le coût d'acquisition** : il correspond au prix d'achat (valeur vénale estimée par France Domaine) auquel s'ajoutent **les frais d'acquisition** ou frais accessoires, c'est-à-dire les frais de notaire, frais de géomètre, droits d'enregistrement, frais de publicité foncière et autres frais liés aux acquisitions tels que les indemnités d'éviction et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur.
- **Les frais enregistrés pendant la période de portage** : ils correspondent aux taxes foncières, frais de géomètre, études et frais de gestion du patrimoine (sécurisation, gardiennage, entretien et gestion des biens) ainsi qu'aux frais d'assurance dommages aux biens à compter du 1er janvier 2014.
- **Les recettes enregistrées pendant la période de portage** : elles correspondent aux loyers perçus par l'EPFGE, à compter du 1er janvier de l'année de signature de la convention et des cessions d'équipements, immobilières ou de matériaux.
- **Le coût de revient** : c'est la somme du coût d'acquisition, des frais enregistrés pendant le portage, des éventuelles dépenses d'études et de travaux, et le cas échéant des frais d'actualisation et/ou d'intervention. Cette somme est minorée du montant des recettes enregistrées pendant la période de portage.
- **Le prix de cession** : c'est le prix qui figure dans l'acte. Il correspond généralement au coût de revient mais il peut être différent de ce dernier dans les situations décrites dans le tableau ci-après.
- **Intérêts sur annuités de remboursement** : ces intérêts sont appliqués sur les échéances de remboursement. Les intérêts sont appliqués à partir de la deuxième année qui suit la date de signature de l'acte de cession par l'EPFGE. L'acquéreur, qui souhaite rembourser de manière anticipée paye en même temps que le capital, la fraction correspondant aux intérêts sur ce dernier.

L'EPF de Grand Est La SAREMM Metz Métropole

CONVENTION FINANCIERE ENTRE METZ METROPOLE ET LA SAREMM RELATIVE A LA CONCESSION DE REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE EN VUE DE LA REDYNAMISATION DES PERIMETRES ORT DE L'EUROMETROPOLE DE METZ

PREAMBULE

La vitalité des centres-villes, quartiers et centres-bourgs sur le territoire de l'Eurométropole de Metz est un enjeu social et économique transversal essentiel qui s'inscrit pleinement dans les priorités de la collectivité. Malgré un fort dynamisme économique, la conjoncture économique générale et le développement des zones commerciales de la métropole depuis plusieurs années ont eu pour effet de fragiliser les centralités urbaines du territoire, à commencer par le centre-ville commerçant historique de Metz.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Metz ayant pour objectif de mettre en œuvre un projet de revitalisation commerciale et artisanale a décidé :

Par délibération de son Conseil métropolitain en date du 31 janvier 2022, d'approuver la création d'ORT pour répondre aux enjeux de certaines polarités commerciales présentant des fragilités : les centres villes de Metz, Woippy, Montigny-lès-Metz, Longeville-lès-Metz, Ars-sur-Moselle et Moulins-lès-Metz. La définition des périmètres retenus pour la démarche résulte d'un dialogue technique approfondi avec les services de l'Etat et les communes concernées.

Par délibération de son Bureau métropolitain en date du 17 mars 2025, de désigner la SAREMM en qualité d'opérateur concessionnaire en application des dispositions du code de l'urbanisme et de lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération de revitalisation commerciale et artisanale dans le cadre d'une concession de revitalisation commerciale et artisanale.

Cette concession de revitalisation commerciale et artisanale a été confiée à la SAREMM par convention signée le XXXXXXX conformément à l'article L300-9 du code de l'urbanisme.

Ladite convention prévoit en son article 11.6 que « *lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'opérateur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance.*

Le montant global de cette avance, ainsi que son échéancier de versement, seront précisés dans la convention de financement spécifique».

La présente convention a donc pour objet, en application de l'article L.1523-2, 4° du CGCT, de :

- consentir à la SAREMM une avance de trésorerie à titre gratuit d'un montant de **11 200 000 €** dans le cadre de la présente opération revitalisation commerciale et artisanale,
- préciser les conditions de versement et de remboursement d'une avance de trésorerie effectuée par METZ METROPOLE contractante à la SAREMM, au bénéfice de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale dont la réalisation lui a été confiée dans le cadre de la concession de revitalisation commerciale et artisanale précitée.

Ceci étant exposé,

Entre,

METZ METROPOLE, établissement public de coopération intercommunale, domiciliée Maison de la Métropole,1 Place du Parlement de Metz, CS 30353, 57011 METZ CEDEX 1
Représentée par son Président M. François GROSDIDIER, ou son représentant, dûment habilité par délibération du Bureau/du Conseil métropolitain en date du 17 mars 2025,
Ci-après dénommée « Eurométropole de Metz », « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

d'une part,

La SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE RESTAURATION DE METZ METROPOLE (SAREMM), Société Anonyme Publique Locale, au capital social de 360 000.0 €, dont le siège social est situé au 48 Place MAZELLE 57000 METZ, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 361 800 436,
Représentée par son Directeur Général, M. Jérôme BARRIER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 28 mai 2019,
Ci-après dénommée « la SAREMM », « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'opérateur » ou « l'opérateur concessionnaire ».

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

En application de l'article 11.6 de la convention de concession de revitalisation commerciale et artisanale en vue de la redynamisation des périmètres ORT de l'EuroMétropole de Metz approuvé par Conseil métropolitain en date du 31 janvier 2022 et signée le XXXXX, le concédant versera une avance de trésorerie à la SAREMM, dans les conditions précisées ci-après.

ARTICLE 2 : MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Le plan de trésorerie prévisionnel fait apparaître des besoins de trésorerie nécessaires à la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale, notamment le versement d'une avance de trésorerie à titre gratuit par l'Eurométropole de Metz à hauteur de **11 200 000 €**.

ARTICLE 3 : MODALITES DE VERSEMENT DES AVANCES

Compte-tenu du plan de trésorerie prévisionnel, les versements interviendront selon l'échéancier suivant :

- 3 000 000 € en 2025
- 2 500 000 € en 2026
- 1 500 000 € en 2027
- 2 200 000 € en 2028
- 1 500 000 € en 2029
- 500 000 € en 2031

et dans un délai de 30 jours après réception de la demande par l'Eurométropole de Metz.

La SAREMM produira, lors de l'élaboration du compte-rendu financier annuel à la collectivité, un plan prévisionnel de trésorerie actualisé prenant en compte les versements déjà effectués par l'EuroMétropole de Metz.

ARTICLE 4 : REMBOURSEMENT DES AVANCES

L'avance de trésorerie fera l'objet d'un remboursement en huit annuités, à savoir :

- 1 000 000 € en 2034
- 1 000 000 € en 2036
- 500 000 € en 2037
- 500 000 € en 2038
- 400 000 € en 2039

- 300 000 € en 2041
- 400 000 € en 2043
- 7 100 000 € en 2044

Ces versements interviendront sous réserve des disponibilités de trésorerie de l'opération.

Dans le cas où un excédent prévisionnel serait constaté dans le compte-rendu financier annuel, la SAREMM pourrait procéder à des remboursements partiels anticipés par avenant à la présente convention.

ARTICLE 5 : DUREE

L'avance est consentie à l'opération d'aménagement jusqu'à la fin de la concession d'aménagement au plus tard.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les sommes versées dans le cadre de l'avance ne sont pas productives d'intérêt.

ARTICLE 7 : LITIGE

En cas de litige sur l'exécution, l'interprétation ou la validité de la présente convention, les parties conviennent de privilégier un règlement amiable. Cependant, si elles ne parviennent pas à un accord rapide, les parties pourront saisir le tribunal administratif de Strasbourg.

Fait à XXXX en deux exemplaires originaux,

A Metz, le
Pour Metz Métropole,
Le Président
Maire de Metz
Membre honoraire du Parlement

François GROSDIDIER

A Metz, le
Pour la SAREMM,
Le Directeur Général

Jerôme BARRIER

PRE-LISTING DES BIENS ENVISAGES DANS LE CADRE DU PROJET DE CONCESSION

Adresse	Communes
13 rue Fabert	Metz
15 rue Fabert	Metz
16 rue Serpenoise	Metz
39 rue Serpenoise	Metz
45 rue Serpenoise	Metz
48 rue Serpenoise	Metz
49 rue Serpenoise	Metz
53 rue Serpenoise	Metz
3 en Bonne Ruelle	Metz
78 en Fournirue	Metz
18 rue du Palais	Metz
20 rue du Palais	Metz
2 en Nexirue	Metz
En Fournirue/maison des têtes	Metz
16 18 rue de la Tête d'or	Metz
24 rue du Coetlosquet	Metz
67 place Saint Louis	Metz
13 rue des Allemands	Metz
15 rue des Allemands	Metz
33 rue des Allemands	Metz
72 rue des Allemands	Metz
74 rue des Allemands	Metz
77 rue des Allemands	Metz

SELON DES CRITÈRES DE :

- **MIXITE LOGEMENT/COMMERCE**
- **DURETÉ FONCIÈRE**
- **EMPLACEMENT**

Adresse	Communes
22 rue du Général de Gaulle	Woippy
1b rue des Flandres	Ars sur Moselle
2-4 rue du Marechal Foch	Ars sur Moselle
5b rue du Marechal Foch	Ars sur Moselle
7 rue du Maréchal Foch	Ars sur Moselle
66 rue de Pont-à-Mousson	Montigny
89 rue de Pont-à-Mousson	Montigny
16 rue de Verdun	Moulins
23 rue de Verdun	Moulins
27 rue de Verdun	Moulins
94 rue du Général de Gaulle	Longeville

ixbus

Résumé de l'acte
057-200039865-20250317-2025-03-DB64-DE

Numéro de l'acte :	2025-03-DB64
Date de décision :	lundi 17 mars 2025
Nature de l'acte :	DE
Objet :	Signature de conventions dans le cadre d'un projet de concession de revitalisation commerciale et artisanale.
Classification :	7.5 - Subventions
Rédacteur :	Catherine DELLES
AR reçu le :	20/03/2025
Numéro AR :	057-200039865-20250317-2025-03-DB64-DE
Document principal :	99_DE-64.pdf

Historique :

19/03/25 20:27	En cours de création	
19/03/25 20:30	En préparation	Catherine DELLES
20/03/25 09:50	Reçu	Catherine DELLES
20/03/25 09:51	En cours de transmission	
20/03/25 10:00	Transmis en Préfecture	
20/03/25 11:25	Accusé de réception reçu	