

CONCESSION DE SERVICES –
ACQUISITION ET EXPLOITATION
DE LA GALERIE COMMERCIALE
« CARRE LOUVAIN » A
SARREGUEMINES

VOLET 1
Données administratives



SEBL
Grand Est

➤ Créateur de cadre de vie

SOMMAIRE

1. ELEMENTS SUR LA STRUCTURE

2. PRESENTATION DE L'OFFRE

1

1. ELEMENTS SUR LA STRUCTURE

CRÉATEUR DE CADRE DE VIE

AMÉNAGER
CONSTRUIRE
CONSEILLER
ACCOMPAGNER



SEBL
Grand Est

Société Anonyme d'Économie Mixte

DES SPECIALISTES POUR VOUS ACCOMPAGNER

La **SEBL** créée en 1956, Société d'Economie Mixte au capital de 4.520.000 € a vocation à accompagner les maîtres d'ouvrage publics ou privés dans la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets.

SEBL GRAND EST, présente sur deux sites, a son siège basé à Metz. Elle possède également une agence implantée à Bar-le-Duc.

Elle est depuis la fusion des Régions devenue la Seule SEM à Actionnariat majoritairement REGIONAL du Grand EST (43 %)

Et se nomme dorénavant
SEBL Grand Est

Son intervention porte sur les domaines de l'aménagement et de la construction, dans le cadre de missions de mandats, de concession, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ou encore de conduite d'opérations



SEBL Grand Est a pour ambition d'aider les maîtres d'ouvrage publics ou privés à valoriser au mieux la qualité du cadre de vie de leur territoire et à promouvoir des nouveaux modes de vie intégrant les principes du développement durable dans une application spécifique aux zones urbaines

En tant que SEM, elle garantit à ses clients la prise en compte effective de l'intérêt général et des enjeux du Territoire

Elle constitue donc aujourd'hui un réel service de proximité et un outil d'accompagnement pour la mise en œuvre opérationnelle de projets d'aménagement et de construction durables : Haute Qualité Environnementale (HQE), Eco construction, Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), etc.

Nos actionnaires

Au 31 décembre 2018

Capital social
4.520.000 €

COLLÈGE PUBLIC **72,09%**

Région Grand Est **43,51%**

Moselle **12,44%**

Meuse **2,86%**

Meurthe-et-Moselle **12,44%**

Vosges **0,84%**

COLLÈGE PRIVÉ **27,91%**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS **20,45%**

BATIGÈRE **2,19%**

CHAMBRE RÉGIONALE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LORRAINE **1,67%**

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA MOSELLE **0,94%**

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE **0,94%**

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DES VOSGES **0,49%**

CHAMBRE RÉGIONALE D'AGRICULTURE DE LORRAINE **0,47%**

DEXIA CRÉDIT LOCAL LA BANQUE POSTALE **0,17%**

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA MEUSE **0,14%**

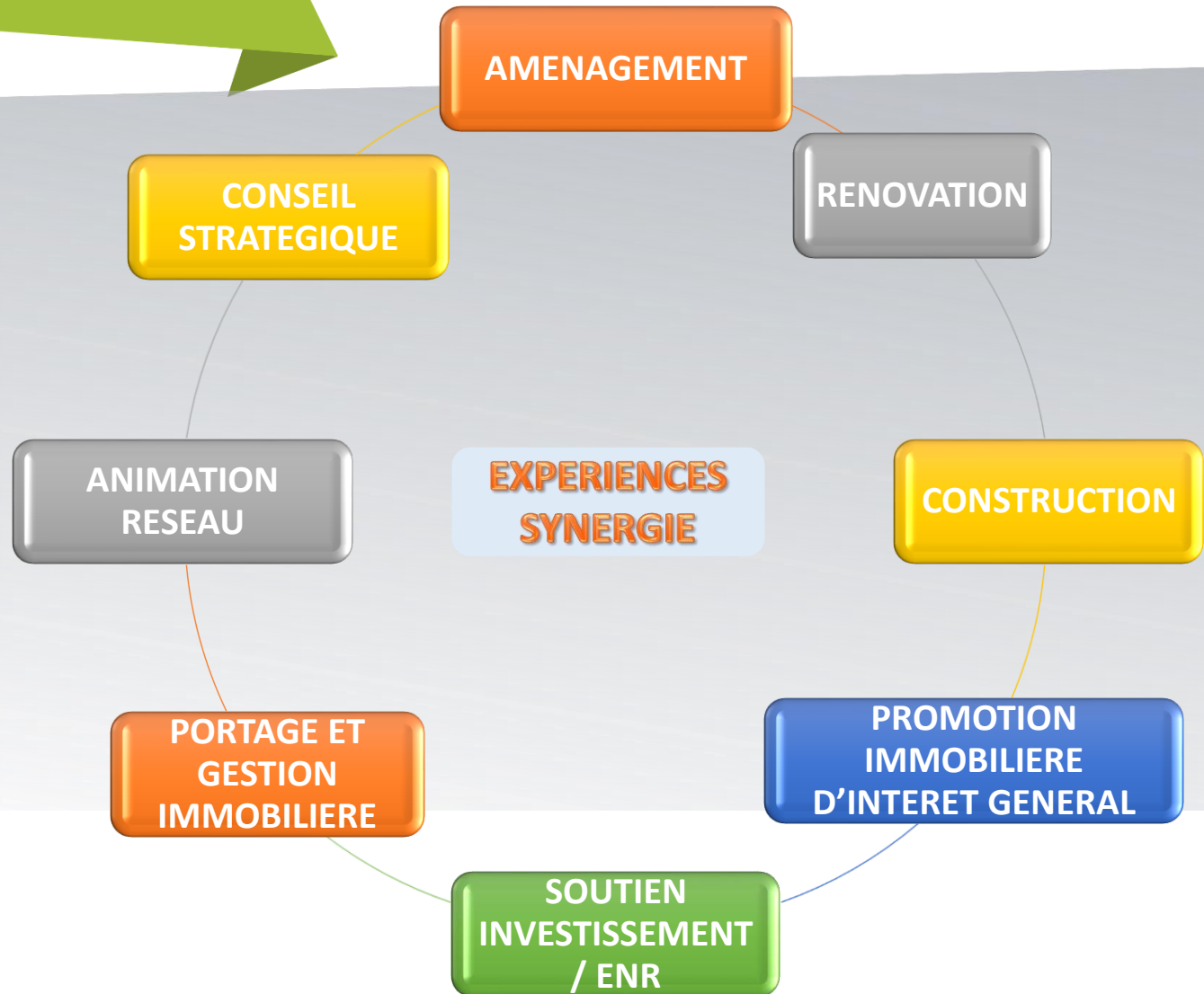
ARCELOR LUXEMBOURG DIVISION DES MINES FRANÇAISES **0,01%**

BPLAC **0,27%**

CELCA **0,17%**

Nos métiers

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DU TERRITOIRE



Nos domaines d'intervention



AMÉNAGEMENT

Équilibrer durablement les projets des territoires



Espace K à Toul, restructuration d'un ancien site industriel

- > PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES
- > PÔLES COMMERCIAUX
- > QUARTIERS D'HABITATION
- > ESPACES PUBLICS
- > RENOUVELLEMENT URBAIN

Rénovation urbaine de l'îlot Lembacel, Novéant-sur-Moselle



Opération primée dans le cadre du Grand Prix d'Aménagement 2015 par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité

De l'acquisition des terrains à la viabilisation puis à la commercialisation, SEBL réalise les projets d'aménagement des collectivités. En concession ou en mandat, elle en assure toutes les étapes.



Quartier du Pogin à Fontoy, aménagement éco-responsable

Définition du projet
Montage juridique et financier
Acquisitions foncières et immobilières
Réalisation et suivi des travaux
Promotion et commercialisation

Nos domaines d'intervention



CONSTRUCTION

Imaginer les équipements publics de demain

- > ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES, CULTURELS, SPORTIFS, ADMINISTRATIFS
- > ÉQUIPEMENTS HOSPITALIERS, SANITAIRES ET SOCIAUX

SEBL met à disposition des maîtres d'ouvrages publics ou d'investisseurs privés, sa maîtrise de la conduite opérationnelle pour concevoir les futurs équipements ou réhabiliter des bâtiments en veillant à proposer des solutions techniques novatrices et des choix architecturaux de qualité. Avec sa filiale Lorraine Immo, SEBL exerce de manière pérenne sa mission d'aide au développement économique du territoire en assurant le portage immobilier et la gestion locative.

Mémorial de Verdun à Fleury-devant-Douaumont
Restructuration et extension d'un équipement culturel



INET à
Strasbourg
bâtiment HQE

*Programmation
Montage juridique et financier
Organisation de la procédure de consultation
Gestion des marchés
Contrôle calendrier*

Nos domaines d'intervention



ÉTUDES & CONSEILS

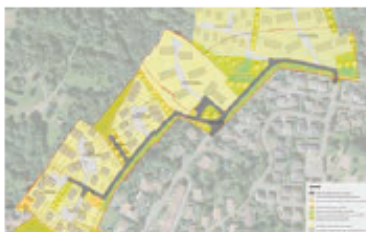
Apporter un regard pré-opérationnel pour garantir la cohérence des projets



- > ÉTUDES DE FAISABILITÉ
- > DOMAINES RÉGLEMENTAIRES
- > ÉTUDES DE FINANCEMENT ET COMMERCIALISATION

SEBL conduit des études de prospective et de faisabilité technique, juridique et économique très en amont des projets qui permettent d'envisager et comparer tous les scénarios pour réaliser les opérations les plus pertinents. Le dialogue permanent avec les services des collectivités et les partenaires concernés est une garantie de précision dans la définition des besoins et une aide à la décision pour les maîtres d'ouvrage.

Études Zac du Grosswald à Sarreguemines



Étude de faisabilité d'un quartier d'habitat à Plappeville

Coordination générale et synthèse des travaux des tiers
Choix de la procédure et des prestataires
Assistance pour demandes de subvention
Information permanente du maître d'ouvrage

Nos domaines d'intervention



ÉNERGIE

Adapter la consommation d'énergie au juste besoin

- > EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES ENTREPRISES ET DU PATRIMOINE PUBLIC
- > RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

SEBL accompagne les entreprises et les collectivités dans leurs actions d'amélioration de leur efficacité énergétique, sans perte de temps grâce à des conseils neutres et sur mesure. Elle propose également un service d'appui, gratuit et indépendant, aux conseils syndicaux de copropriétés pour la rénovation énergétique de l'habitat collectif.

Tata Steels Rails, matériaux ferroviaires à Hayange



Constellation, copropriété à Metz

*Pré-diagnostic
Préconisation des experts
Identification des actions à mener
Recherche financement*

Notre implantation

SEBL GRAND EST



Capacités financières : Chiffres d'affaires

	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018
<u>SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</u>					
- CAPITAL SOCIAL	4 520 000	4 520 000	4 520 000	4 520 000	4 520 000
- NOMBRE D'ACTIONS EMISES	4 520 000	4 520 000	4 520 000	4 520 000	4 520 000
- NOMBRE D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS					
<u>RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</u>					
- CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES GLOBAL	11 957 756	15 725 880	14 745 854	17 628 125	23 241 622
- CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES SOCIETE	1 928 794	2 089 461	2 017 401	1 615 496	1 621 326
- IMPOTS SUR LES BENEFICES	85 829	52 920	38 030	4 455	30 505
- BENEFICE APRES IMPOTS, AMORTIS. & PROVISIONS	160 766	117 495	96 050	11 999	66 300
<u>PERSONNEL</u>					
- NOMBRE DE SALARIES	27	29	29	31	34

Capacités financières : Chiffres clés

au 31 décembre 2018

Disponibilités / trésorerie :	13 M€
Stock et en-cours :	104 M€
Emprunts bancaires :	33,9 M€
Avance de trésorerie :	70 M€
Investissements :	26 M€
Recettes commercialisation :	15 M€

**Total bilan
133 M€**

Capacités financières :
Poids financier
au 31 décembre 2018

Capitaux propres : 6 883 K€

Capital	4 520 K€
Réserves	1 108 K€
Résultat 2018	66 K€
Report à nouveau	1 188 K€

Actif amorti

**Immeuble
48 place Mazelle
(3 étages)**

Actif immobilisé

356 K€

Capacités financières :

Fond de roulement –

BFR – Trésorerie nette

Ce tableau présente uniquement les éléments propre à la structure (c'est-à-dire hors opérations).

CONSTAT :
Un fond de roulement et une trésorerie largement positive.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAL SOCIAL	4 520 000	4 520 000	4 520 000
RESERVE LEGALE	452 000	452 000	452 000
AUTRES RESERVES	656 091	656 091	656 091
REPORT A NOUVEAU	1 188 299	1 176 300	1 080 250
RESULTAT DE L'EXERCICE	66 300	11 999	96 050
SITUATION NETTE	6 882 690	6 816 390	6 804 391
SUBVENTIONS INVESTISSEMENT			
FONDS PROPRES	6 882 690	6 816 390	6 804 391
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	71 069	210 000	210 000
DETTES A LONG ET MOYEN TERME			
TOTAL RESSOURCES STABLES	6 953 759	7 026 390	7 014 391
IMMOBILISATION INCORPORELLES	72 001	72 001	74 886
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	238 667	294 349	360 581
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	748 665	748 595	723 318
* dont SAS LORRAINE IMMO = 688 800€			
* dont CREDIT COOP + BPALC = 43 739€			
* dont EMD = 11 434€			
TOTAL EMPLOIS STABLES	1 059 332	1 114 945	1 158 785
FONS DE ROULEMENT	5 894 427	5 911 445	5 855 606
DETTES FINANCIERES COURT TERME	9 012	9 012	9 012
DETTES FOURNISSEURS	47 428	250 995	181 201
DETTES FISCALES ET SOCIALES	805 314	788 446	720 811
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	344 890	344 890	344 890
AUTRES DETTES	66 228	81 902	49 522
TOTAL RESSOURCES CYCLIQUES	1 272 871	1 475 245	1 305 436
STOCKS ET EN COURS			
CREANCES CLIENTS	454 754	644 472	1 025 791
AUTRES CREANCES	931 477	630 384	639 404
TOTAL EMPLOIS CYCLIQUES	1 386 231	1 274 856	1 665 194
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-113 360	200 388	-359 758
TRESORERIE / DISPONIBILITES	5 781 067	6 111 833	5 495 848

Capacités financières : Capacité de financements

Emprunts au 31/12/2017 :	37,1 M€
Remboursements 2018 :	9,9 M€
Mobilisations 2018 :	6,7 M€
Situations au 31/12/2018 :	33,9 M€

Nos partenaires bancaires

BANQUE POPULAIRE
LORRAINE CHAMPAGNE
BANQUE & ASSURANCE



BANQUE EUROPÉENNE
Crédit Mutuel



CAISSE D'ÉPARGNE
GRAND EST EUROPE



ARKEA
BANQUE PRIVÉE



Capacités économiques : Chiffres clés

Au 31 décembre 2018

OPÉRATIONS
EN COURS **120**

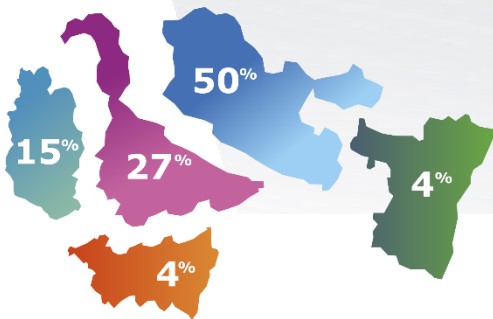
PAR TYPE
DE CONTRAT
EN 2018

Concession **35%**

Mandat **21%**

Prestation
de service **44%**

PAR
DÉPARTEMENT
EN 2018



CHIFFRES D'AFFAIRES GLOBAL

2013 **16,1 M€**

2014 **11,9 M€**

2015 **15,7 M€**

2016 **14,7 M€**

2017 **17,6 M€**

2018 **23,2 M€**

INVESTISSEMENTS

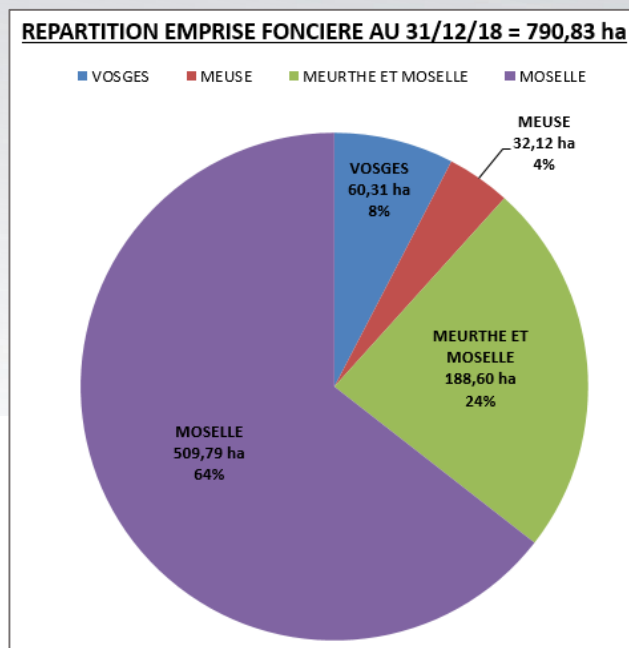
142^{MCHT} INVESTIS EN
RÉGION GRAND EST
EN 5 ANS

791^{ha} EN PROPRIÉTÉ
FONCIÈRE

Capacités économiques : Bilan foncier au 31/12/2018

Le bilan foncier de la société s'élève, au 31/12/2018, à 790.83 ha répartis sur les différents territoires de la manière suivante :

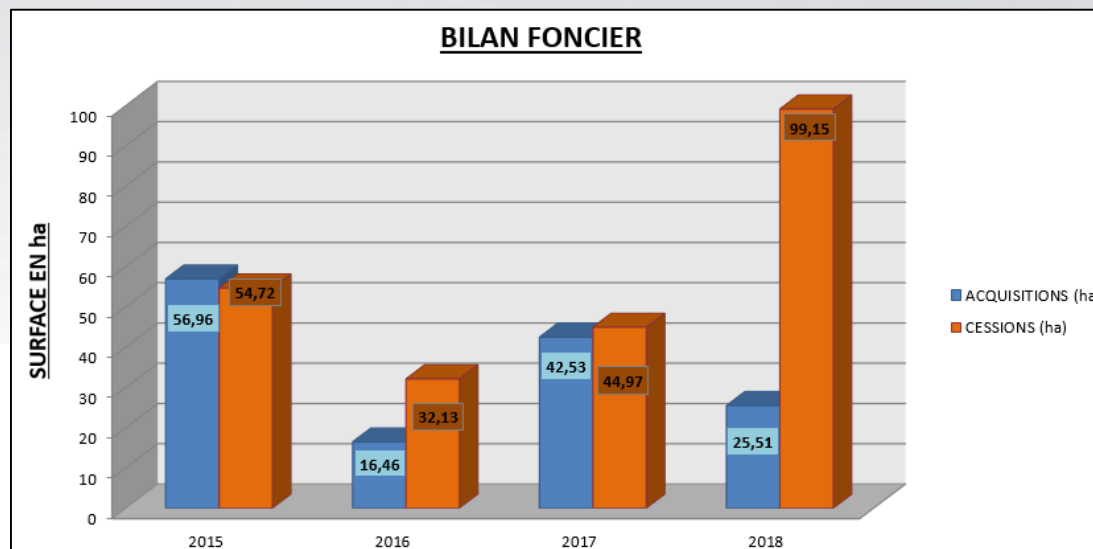
	MOSELLE	MEURTHE ET MOSELLE	MEUSE	VOSGES	TOTAL
<u>EMPRISE FONCIERE (m²)</u>	5 097 935	1 886 036	321 208	603 129	7 908 308



Capacités économiques : Bilan foncier au 31/12/2018 (suite)

Les cessions et acquisitions au cours des exercices de 2015 à 2018 sont telles qu'indiquées ci-dessous.

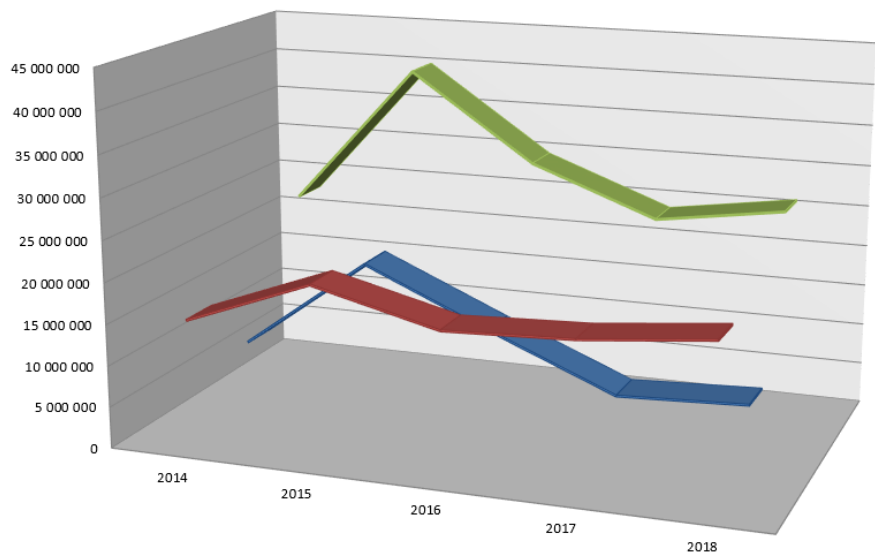
	2015	2016	2017	2018
<u>Acquisitions (Ha)</u>	56,96	16,46	42,53	25,51
<u>Cessions (Ha)</u>	54,72	32,13	44,97	99,15
<u>Cessions (€)</u>	6 787 743	8 499 122	12 482 128	14 950 411



Capacités économiques : Niveau d'activité 2018 / Investissements

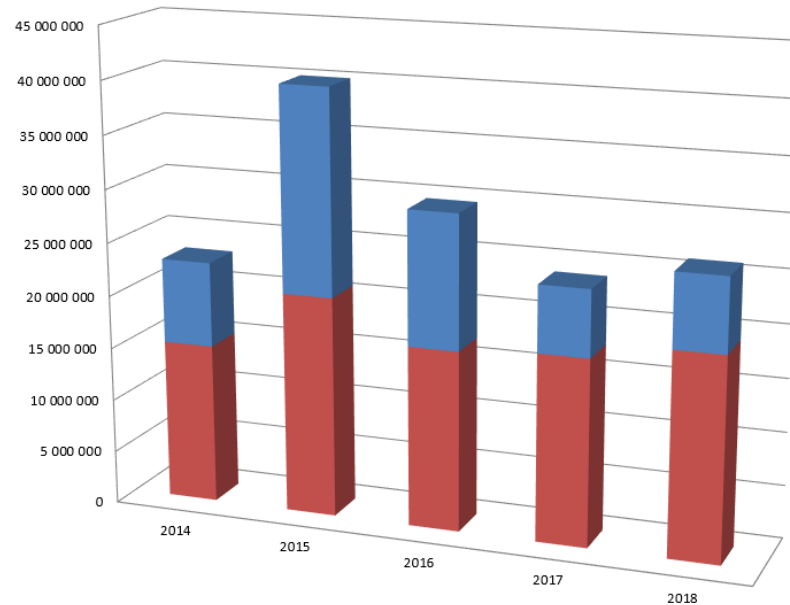
Les dépenses d'investissements des opérations sur l'exercice 2018 s'élève à 26.078.995€ HT.

EVOLUTION DES DEPENSES D'INVESTISSEMENTS HT



	2014	2015	2016	2017	2018
■ CONCESSION	15 046 873	20 783 571	16 982 258	17 582 827	19 138 570
■ MANDAT	7 958 176	19 277 159	12 615 653	6 261 296	6 940 425
■ TOTAL INVESTISSEMENTS	23 005 049	40 060 730	29 597 911	23 844 123	26 078 995

EVOLUTION DES DEPENSES PAR NATURE DE CONTRAT

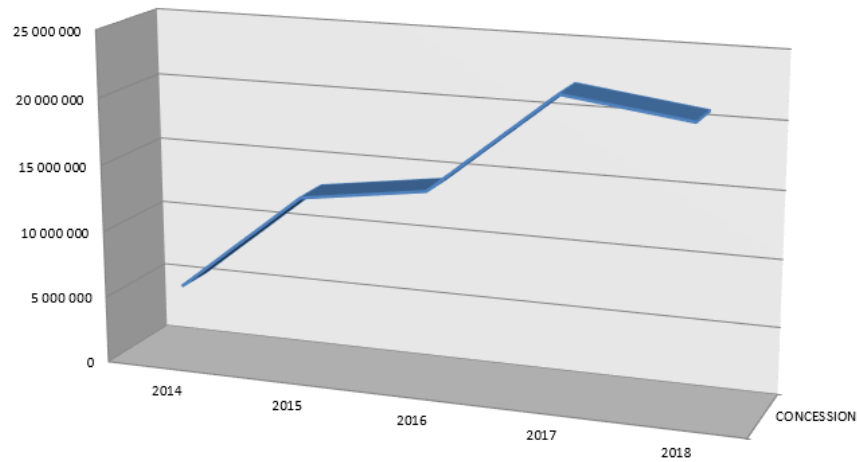


	2014	2015	2016	2017	2018
■ MANDAT	7 958 176	19 277 159	12 615 653	6 261 296	6 940 425
■ CONCESSION	15 046 873	20 783 571	16 982 258	17 582 827	19 138 570

Capacités économiques : Niveau d'activité 2018 / Chiffre d'affaire des concessions

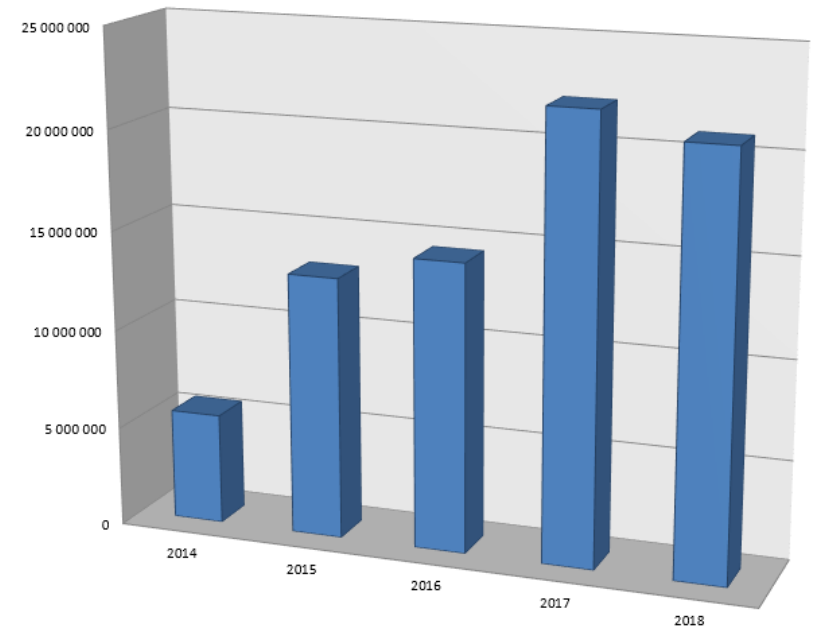
Les recettes des opérations en concession sur l'exercice 2018 s'élève à 20.901.084€ HT.

EVOLUTION DES PRODUITS HT DES CONCESSIONS



	2014	2015	2016	2017	2018
■ CONCESSION	5 557 915	13 138 539	14 455 915	22 133 573	20 901 084

EVOLUTION DES PRODUITS HT DES CONCESSIONS



	2014	2015	2016	2017	2018
■ CONCESSION	5 557 915	13 138 539	14 455 915	22 133 573	20 901 084

Notre organisation

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

PRESIDENCE

DIRECTION
GENERALE

Métropolia

SERVICES SUPPORT

Juridique
Financier
Marchés
Foncier

Gestion immobilière



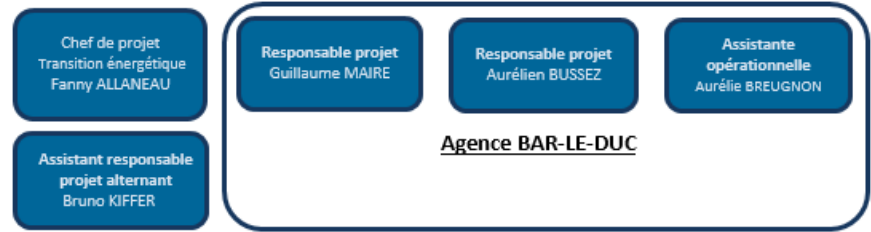
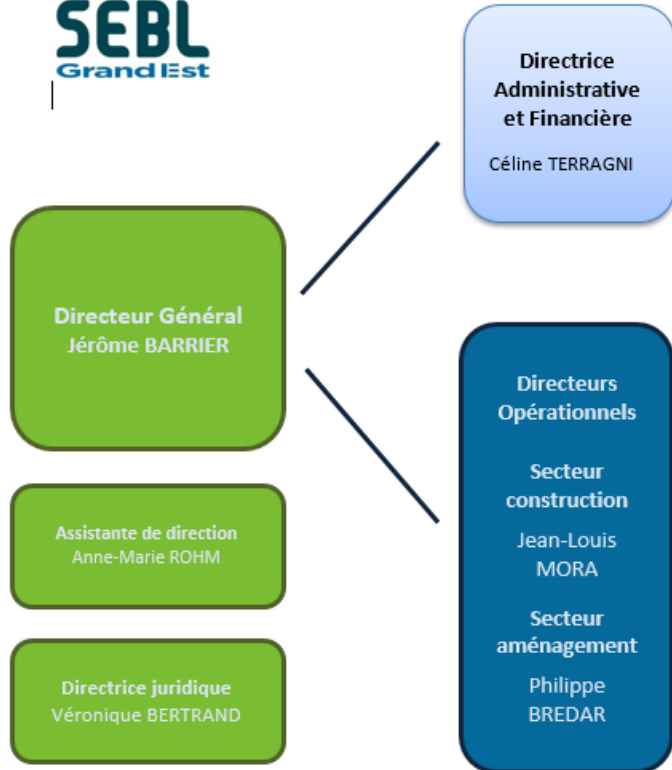
SERVICES OPERATIONNELS

Secteur Construction

Secteur Aménagement

(2 agences)

Notre organigramme



Nos compétences

CONCEVOIR

ENSEMBLE

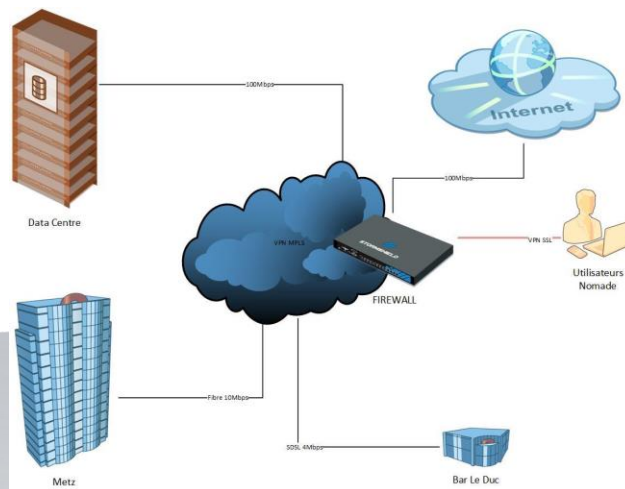
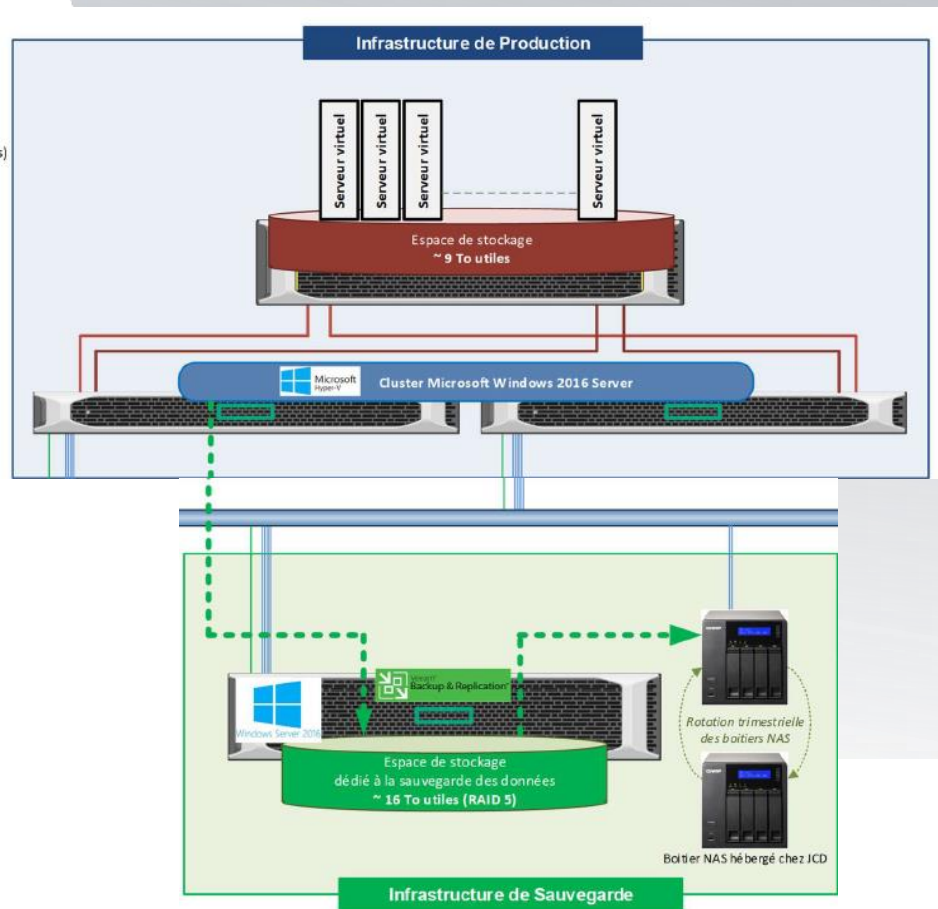
REALISER

**UN RESEAU DE
COMPETENCES
COMPLEMENTAIRES
POUR REpondre A
L'ENSEMBLE DES
BESOINS**

PORTER

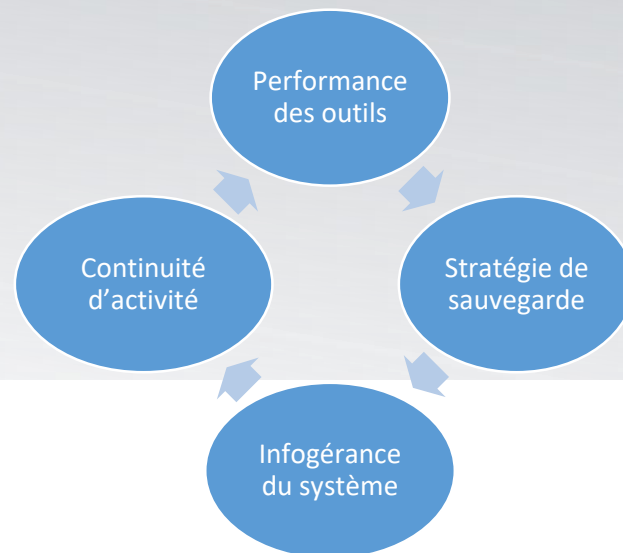
**ANIMER
DEVELOPPER**

Nos moyens matériels : Notre infrastructure réseau et informatique



ACCESSIBILITE
DES DONNEES

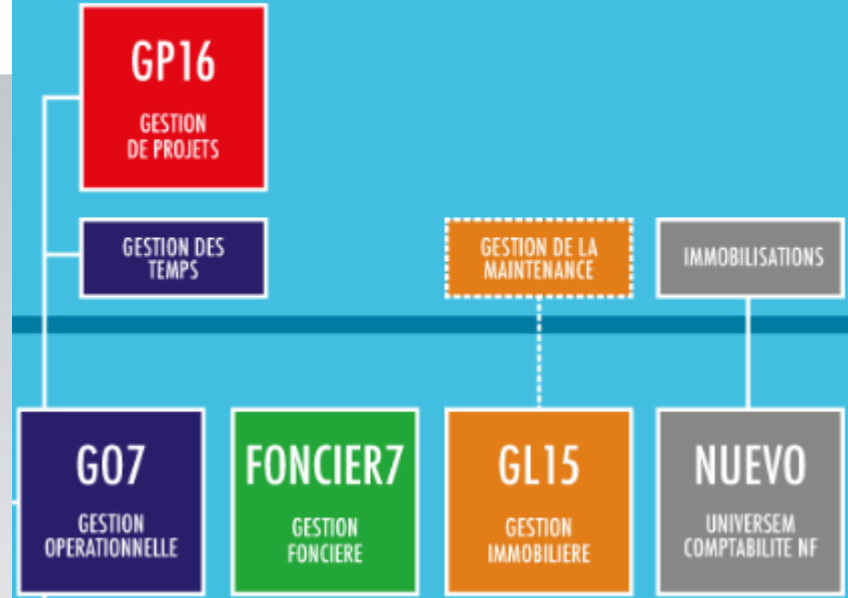
SECURITE DES
INFORMATIONS



Nos moyens matériels : nos outils métiers

PROGICIEL
DE
GESTION
INTEGRÉE

SUITE UNIVERSEM

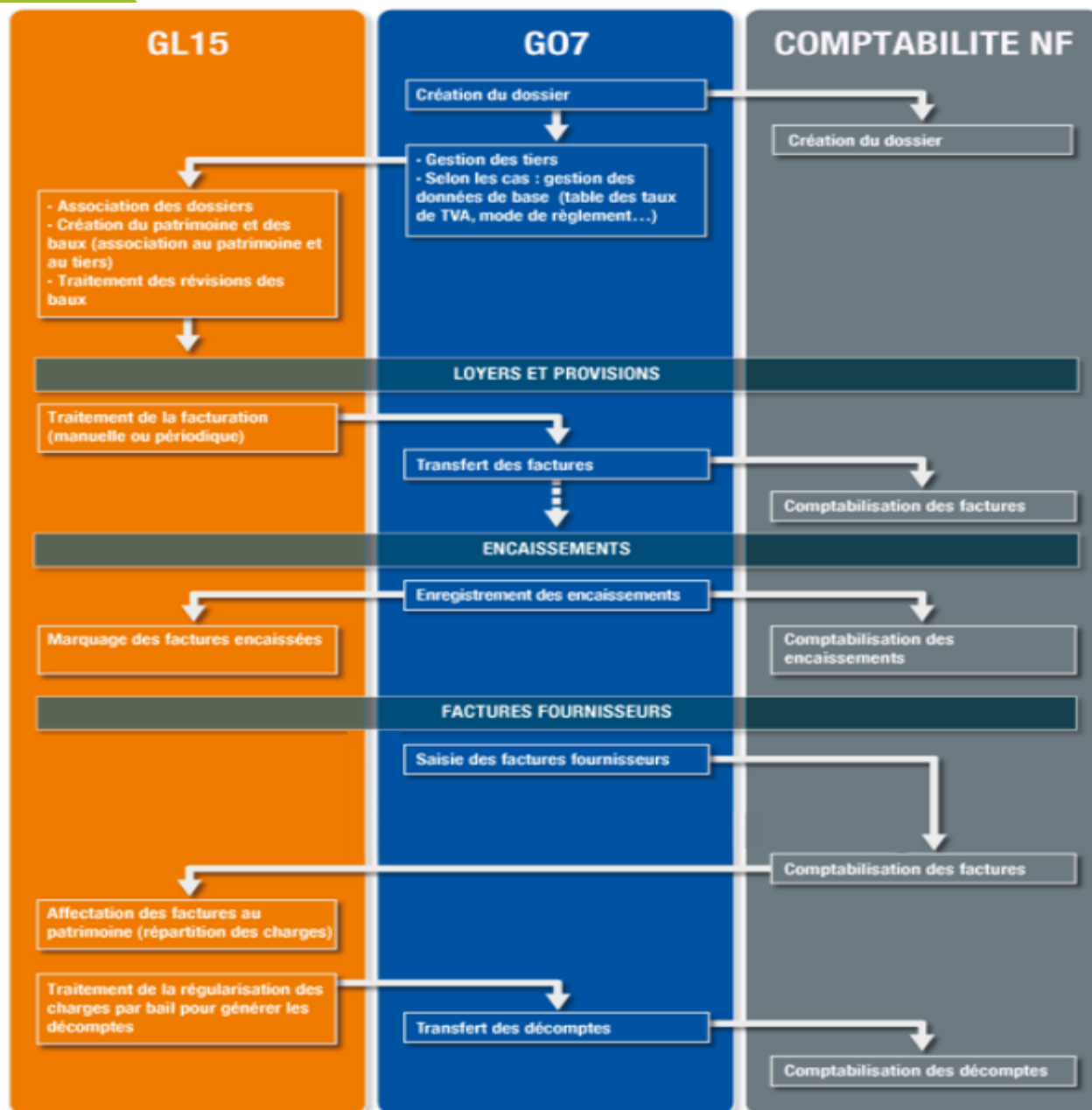


COMPTABILITE NF (NUEVO)



OUTIL CENTRÉ
SUR
L'OPERATIONNEL

Nos moyens matériels : Un logiciel de gestion immobilière intégré



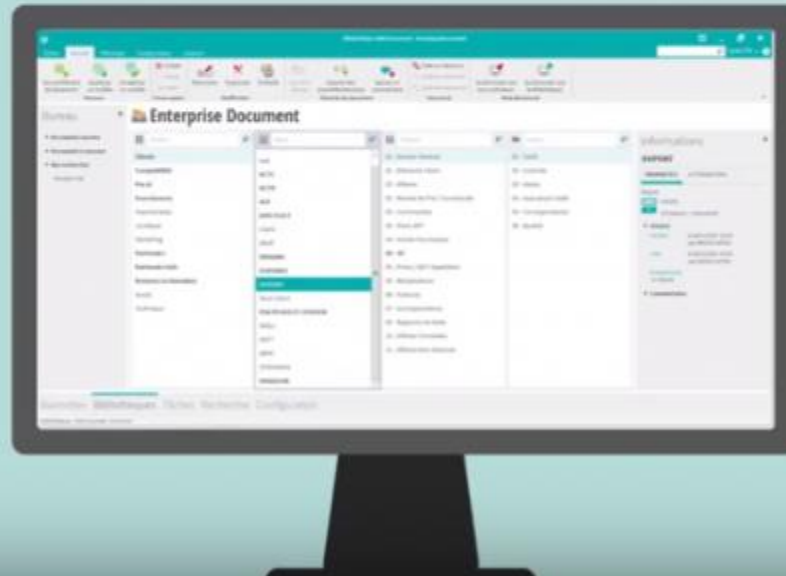
Nos moyens matériels : Un logiciel de gestion documentaire

Partage
des
documents

Dématérialisation
Archivage

Travail
collaboratif

MOOVAPS DOCUMENT



Capacités techniques : Ingénierie Opérationnelle

SEBL GRAND EST dispose d'une équipe opérationnelle majoritairement constituée d'ingénieurs aux compétences pluridisciplinaires couvrant l'ensemble des métiers.

SEBL GRAND EST dispose d'un savoir faire et d'une expertise forte de plus de 60 ans.

SEBL GRAND EST s'appuie sur une organisation en mode projet utilisant la complémentarité des compétences de ses équipes dans les domaines opérationnelles, juridique, administratif et financier.

Les outils informatiques et numériques sont au cœur de ce dispositif et procure la puissance nécessaire à l'efficacité, la réactivité et la mobilisation des équipes autour du projet.

Capacités techniques : Réseaux professionnels Prestataires de conseils et de services

SEBL GRAND EST adhère à la Fédération nationale des EPL qui lui permet de bénéficier d'expertises et d'expériences pour aborder les enjeux majeurs auxquels doit faire face les EPL et les collectivités.

SEBL GRAND EST dispose d'un contrat réseau SCET qui lui permet d'avoir accès à un environnement professionnel d'échanges, de références, d'expériences et de données mutualisées, à des formations et à un bassin d'emplois dans ses domaines de compétences.

SEBL GRAND EST s'appuie sur un réseau de prestataires de conseil et services dans les domaines du droit (urbanisme, assurances, civil, commercial, etc...) mais également dans le conseil technique et l'appui au pilotage pour la réalisation de ses opérations.

Capacités techniques : Ingénierie juridique, administrative, comptable et financière



JURIDIQUE

- Respect de la législation et réglementation
- Gestion des précontentieux et des contentieux
- Conseil et assistance
- Veille juridique

Sécurité



GESTION IMMOBILIERE

- Animation commerciale
- Prospection commerciale
- Gestion des baux
- Facturations et recouvrements
- Entretien maintenance du patrimoine

Rigueur
Fiabilité



FONCIER

- Acquisitions
- Cessions
- Mener les procédures concourant à ces transactions
- Gestion des données foncières

Compétences



MARCHES

- Gestion des consultations dématérialisées
- Suivi administratif et financier de la commande publique
- Respect de la réglementation



FINANCIER

- Gestion de la comptabilité
- Fonction payeur
- Gestion de la trésorerie
- Gestion fiscale
- Conseil et gestion des moyens de financements

Traçabilité

Les atouts de l'économie mixte

Gouvernance
des sociétés par
les élus des
collectivités
territoriales

Prise en compte
de l'intérêt
général

Réactivité d'une
société de droit
privé (SA)

**Respect du
cahier des
charges des
collectivités sur
la durée**

Externalisation du
**portage de
l'investissement**

Mise en œuvre
d'**opérations
diversifiées**
(opérations à risque,
partenariat avec des
promoteurs privés...)

Réinvestissement
de la quasi-totalité
des résultats en
capital social

Nos atouts

UNE RELATION PRIVILEGIE AVEC LA
COLLECTIVITE

UNE REELLE SOUPLESSE D'INTERVENTION

UN ANCRAGE TERRITORIAL

DES VALEURS D'ENTREPRISE

2

2. PRESENTATION DE L'OFFRE

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. Approches Fonctionnelles et organisationnelles	6
2.1 Les enjeux	6
2.2 Approche fonctionnelle	7
2.3 Organisation	9
2.4 L'équipe	12
2.5 Moyens techniques.....	16
3.MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION	23
3.1 Elaboration des études de développement.....	23
3.2 Phase opérationnelle.....	25

1

1. PREAMBULE.....3

1. PREAMBULE

La Ville de Sarreguemines a lancé une consultation en vue de l'attribution d'une concession de services dans la perspective d'externaliser le financement, l'acquisition, le réaménagement et la gestion locatives de la galerie commerciale « Carré Louvain ».

Ce projet structurant qui s'inscrit dans le dispositif « Action Cœur de Ville » engagé par la collectivité a pour ambition de redynamiser le centre-ville et de lui redonner de l'attractivité en développant une nouvelle offre d'accueil de commerces sur la galerie commerciale et en proposant de nouveaux services à la population. Ce projet doit permettre également à la Ville de renforcer son rayonnement sur le territoire et renforcer son attractivité.

Doté d'un fort potentiel, le site offre des atouts indéniables en proposant des conditions d'implantation idéales dans un environnement urbain préexistant ainsi qu'un positionnement stratégique au centre-ville.

Ce projet donne l'opportunité d'engager une requalification de l'ensemble en tablant sur les opportunités de développement et les projets locaux et en essayant de faire concilier harmonieusement les exigences du développement économique avec la préservation des grands équilibres environnementaux et sociologiques du secteur. Cet objectif suppose une très bonne appréhension des conditions de réintégration spatiale et fonctionnelle du projet dans l'environnement urbain existant, conditions qui constituent la clé de réussite du projet.

L'ambition et l'originalité du projet résident dans sa capacité à faire coexister un panel d'activités diverses au sein de son périmètre de façon hiérarchisée et harmonieuse, à doter le site d'un niveau de services offert performant afin qu'il corresponde aux attentes et aux exigences actuelles, à tirer parti du contexte environnemental et urbain préexistant.

Forte d'une trentaine de collaborateurs, **SEBL Grand Est** est structurée de manière à apporter à ses clients une réponse globale et pertinente aux problématiques d'aménagement urbain ou de construction qu'elles soient urbanistiques, techniques, environnementales, financières ou juridiques.

Elle s'attache à mobiliser l'ensemble des moyens dont elle dispose pour mener à bien les différentes étapes qui jalonnent le processus de développement d'une opération et atteindre les objectifs fixés par ses clients.

SEBL Grand Est apporte une réponse globale et transversale dans le cadre des métiers autour desquels elle s'est structurée :

- **Etudes et conseils** : études préalables et de faisabilité, montage d'opérations en mandat ou en prestations de services,
- **Aménagement** : opérations réalisées sous forme de ZAC, lotissement à vocation d'activités économiques, artisanales, habitat, rénovation urbaine dans le cadre de concession d'aménagement ou de mandats,
- **Construction** : réalisation de constructions publiques, équipements scolaires, administratifs, sociaux, bâtiments d'activités dans le cadre de mandats, d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

L'expérience et le pragmatisme des différents intervenants au sein de **SEBL Grand Est**, spécialistes en aménagement urbain et en construction, permettent un accompagnement du Maître d'Ouvrage tout au long du projet, constituant une garantie supplémentaire de réussite de ces missions.

Forte de son expérience, **SEBL Grand Est** est à même de remplir auprès de la **Ville de Sarreguemines** l'ensemble des missions demandées dans le cadre de la présente consultation, missions s'inscrivent dans ses domaines de compétences et d'intervention. La valeur ajoutée de **SEBL Grand Est** résulte de son métier d'opérateur pour la réalisation d'ouvrage privés et publics, enrichi par une expérience diversifiée et renouvelée, notamment dans le cadre des missions complexes, dont elle tire un savoir-faire et une technicité, tout en s'adaptant à chaque cas aux particularités des projets et aux exigences spécifiques et légitimes de son client.

2

2. Approches Fonctionnelles et organisationnelles.....	6
2.1 Les enjeux	6
2.2 Approche fonctionnelle	7
2.3 Organisation	9
a. Définition des objectifs	9
b. Une organisation structurée	9
2.4 L'équipe	12
2.5 Moyens techniques.....	16

2. Approches Fonctionnelles et organisationnelles

2.1 Les enjeux

Constituant un lieu incontournable du commerce de centre-ville à Sarreguemines depuis des décennies, le site du Carré Louvain a accueilli pendant près de 30 ans les Nouvelles Galeries puis a fait l'objet d'une transformation au cours des années 2000 afin d'impulser une nouvelle dynamique commerciale sur le plateau piétonnier de la ville.

Après 10 ans de fonctionnement et une occupation commerciale qui baissait régulièrement pour chuter brutalement avec le départ de la surface alimentaire en 2018, le propriétaire a manifesté son intention de céder le centre commercial. Ne pouvant prendre le risque de voir se développer une nouvelle friche commerciale dans son centre-ville, la Ville de Sarreguemines a mobilisé ses partenaires ainsi que des expertises pour trouver des solutions de rachat et d'exploitation de ce vaste espace commercial afin d'insuffler une nouvelle dynamique de développement. S'inscrivant pleinement dans la thématique et les objectifs du dispositif « Cœur de Ville », le site a été intégré dans la demande d'homologation du périmètre ORT.

Durant la phase de réflexion menée par la Ville, plusieurs porteurs de projet se sont manifestés dont deux enseignes de supermarchés fortement intéressées par la surface commerciale alimentaire, cet intérêt venant se croiser avec l'option retenue par la ville sous forme d'un montage concessif pour le restant de la surface commerciale.

En effet, le choix d'une concession de services permettant à la collectivité d'externaliser le rachat et l'exploitation du site tout en conservant une relative maîtrise de son devenir via un concessionnaire constitue une réponse pertinente et prudente en termes de risques pour la Ville dans la démarche de redynamisation du Carré Louvain.

Tenant compte de ces perspectives, la Ville de Sarreguemines souhaite aujourd'hui entrer dans une phase opérationnelle de redéploiement économique au sein de la galerie commerciale en tentant de conserver les activités déjà existantes, en favorisant l'installation d'une enseigne alimentaire et de restauration, en développant le cas échéant une offre de services permettant de compléter et de diversifier la gamme des possibilités offertes en centre-ville.

L'un des enjeux majeurs du développement de ce site va porter sur l'effort qu'il faudra consentir en termes d'investissement pour bénéficier d'une qualité d'aménagement ainsi que d'une exigence en termes de qualité d'enseignes qui seront les gages de réussite de l'opération et de bon niveau de prestations offert aux futurs usagers.

2.2 Approche fonctionnelle

La démarche engagée par **SEBL Grand Est** dans la formalisation et la concrétisation des projets de développement s'inscrit dans le **cadre d'une relation de confiance et d'échanges** avec ses clients, élément fondamental de la réussite d'un projet et du développement d'un territoire.

Dans l'exécution de cette prestation, **SEBL Grand Est** propose :

- de remplir sa mission dans le respect des dispositions du traité de concession concerné et de leurs éventuels avenants.
- d'assumer sa mission de coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération : notaires, urbanistes, géomètres, bureaux d'études, économistes, entrepreneurs, concessionnaires, bureaux de contrôles, agences de communication, acquéreurs/investisseurs, etc....
- de veiller à prendre les mesures pour que l'intervention des différents opérateurs aboutisse à la réalisation du programme de l'opération.
- de s'assurer de la mise en œuvre du programme de l'opération, de signaler, le cas échéant, les anomalies décelées et de proposer toutes mesures destinées à y remédier.
- de fournir sa compétence technique, administrative et financière pour s'assurer de la bonne réalisation de l'opération. A ce titre, **SEBL Grand Est** assistera à toutes les réunions nécessaires à la réalisation de l'opération, lorsque ce dernier en exprimera le besoin. Il fera toutes propositions en vue du règlement à l'amiable des différends éventuels.
- de fournir son assistance dans le cadre de la liquidation des opérations.

Afin de répondre à cette demande, **SEBL Grand Est** s'appuie sur :

- **une parfaite connaissance du contexte socio-économique mosellan**, des collectivités (Communautés de Communes, Communautés d'agglomération, Conseil Départemental, Région Grand Est), des partenaires institutionnels (CCI, CMA, Centre de Ressources Régionales...), des acteurs de l'aménagement local et régional,

- **une maîtrise des processus de construction** tant au niveau des phases d'études que de réalisation,
- **une maîtrise du management de projet** avec une parfaite connaissance des différents domaines de compétences nécessaires à la réalisation d'un projet et des différents intervenants,
- **une maîtrise des procédures de marchés publics**, Code de la Commande Publique, applicables dans le cadre des concessions d'aménagement,
- **la parfaite connaissance du montage et du contenu des dossiers de consultation** (maîtrise d'œuvre, travaux, prestations intellectuelles, assurances...),
- **la maîtrise du suivi administratif et financier des marchés**,
- **la maîtrise du suivi de l'exécution des travaux**, dans le respect du programme, des délais, des coûts en veillant à la qualité des ouvrages réalisés et à leur bonne mise en œuvre ainsi qu'à la coordination et au pilotage des différents intervenants,
- **la gestion des problématiques immobilières** avec la mise en place de l'ensemble des démarches nécessaires à la commercialisation et à la gestion des cellules,
- **la prospection et la gestion de la commercialisation des cellules commerciales** qui constituent un enjeu majeur dans le processus de développement de la galerie et qui nécessite une réponse adaptée.
- **l'ingénierie financière de l'opération** par la mise en place des financements les plus adaptés au contexte et aux particularités des opérations.

Tout au long de la méthodologie proposée ci-après, **SEBL Grand Est** sera constamment à l'écoute de la **Ville de Sarreguemines**.

Force de propositions, réactivité, disponibilité, compétences sont les maîtres mots de son action et du conseil qu'elle apportera à la collectivité.

2.3 Organisation

a. Définition des objectifs

Afin de mener à bien sa mission avec la plus grande efficacité, **SEBL Grand Est** souhaite établir une relation de travail étroite avec son client axée sur le respect des aspects qualitatifs suivants :

1. **Bien comprendre la demande de son client** sur les aspects qualitatifs et fonctionnels attendus du projet, pour pouvoir les intégrer s'ils ne sont pas suffisamment explicites au programme: qualités fonctionnelles, qualités architecturales, qualités environnementales, évolutivité des équipements, prise en compte d'éléments du contexte et de l'environnement local.
2. **Apporter à son client les conseils et les moyens** qui lui permettent d'exercer pleinement et en toute connaissance de cause son rôle de décideur.
3. **Préparer**, en temps opportun et dans les meilleures conditions, **les décisions à prendre par son client** pour mener à bien le projet : notamment choix des intervenants au projet, la validation des étapes de conception du projet, les propositions des entreprises et des prestataires, les engagements financiers à souscrire.
4. **Sécuriser et optimiser** le processus opérationnel pour qu'il se déroule avec le moins d'aléas possible.
5. **Contrôler** la tenue des objectifs fixés et informer son client à tout moment de l'avancement de l'opération.

b. Une organisation structurée

L'organisation de la maîtrise d'ouvrage, la qualité et la fréquence des échanges d'informations sont des facteurs clé de réussite de chacun des projets. C'est pourquoi, **SEBL Grand Est** propose dès le démarrage de l'opération, une réflexion sur la mise en place d'une organisation permettant d'assurer :

- des circuits courts de réponses aux questions posées,
- des actions coordonnées et cohérentes par rapport à l'ensemble du projet,

- des moyens de concertation efficaces sans se noyer dans un nombre de réunions trop lourd,
- des arbitrages clairs

D'autre part, il sera fondamental de fixer dès le départ le mode et le niveau de concertation attendu. Ces éléments induiront une organisation différente selon les attentes souhaitées.

• **Comité de Pilotage :**

Pour ce faire, **SEBL Grand Est**, en qualité de concessionnaire propose la création d'un **Comité de Pilotage** représentatif des différentes composantes que la collectivité souhaite associer au projet.

SEBL Grand Est assurera le rôle d'assistance, de conseil et de secrétariat de ces Comités de Pilotage.

Rôle principal du Comité de Pilotage :

- Préparation des grandes décisions de l'opération, notamment approbation des étapes et des éléments-clés, tels que la validation du programme, des études, du planning prévisionnel, de la mobilisation des financements nécessaires, de la validation et mise en œuvre de la stratégie commerciale et de la programmation commerciale et de son suivi.

SEBL propose de réunir le Comité de Pilotage à chaque fois que l'avancement d'une opération le nécessite.

• **Correspondant permanent :**

De même, **SEBL Grand Est** souhaite bénéficier d'un correspondant permanent au sein de la collectivité qui pourra être également membre du Comité de Pilotage, de manière à garantir une meilleure réactivité et des circuits courts.

Rôle principal du correspondant permanent au sein de la collectivité :

- information en temps réel de l'évolution du projet sur ses différents aspects
- lien avec l'organe décisionnel de la Collectivité,
- validation des points de détails

La relation entre **SEBL Grand Est** et la collectivité doit être simple, fréquente et efficace afin de permettre une réactivité quasi immédiate en fonction des décisions à prendre.

Les rôles doivent dès le départ être bien identifiés, notamment en matière décisionnelle.

De même, **SEBL Grand Est** propose un référent unique pour assurer une coordination entre l'ensemble des services de **SEBL Grand Est**. Cette mesure permettra également d'assurer une meilleure réactivité et synthèse.

- **Commission d'appel d'offres :**

Pour l'attribution des marchés, **SEBL Grand Est** propose la mise en place de sa propre commission d'appel d'offres qui pourrait être complétée par la présence de deux élus de **la Ville de Sarreguemines**. Ces élus seraient nommément désignés dans le cadre d'un conseil municipal. Ils participeraient à l'ensemble des décisions qui relèverait de la commission d'appel d'offres.

Cette proposition d'organisation très étroite découle de notre volonté d'associer la collectivité à l'ensemble des décisions qui jalonne la réalisation d'une opération et de lui laisser la possibilité d'être un acteur à part entière du projet

- **La concertation avec les acteurs locaux**

La commercialisation du projet pourrait faire l'objet d'une démarche concertée avec comme objectifs:

- d'**assurer** au mieux **l'intégration du projet** dans son environnement économique et urbain,
- de **susciter l'engouement des habitants** du centre-ville afin qu'ils se réapproprient pleinement la redynamisation du Carré Louvain,
- d'**associer les différents acteurs** du projet sur des thématiques précises.

Dans cette hypothèse, **SEBL Grand Est** pourrait piloter :

- les **réunions publiques**, pour informer et échanger avec un public plus large à des moments clé du projet (Présentation des travaux d'aménagement et planning, commercialisation, ...),

- la **publication d'informations** sur l'avancée des réalisations qui est diffusé à tous les habitants ou dans la presse locale, ou à travers des expositions temporaires,
- la **mise en ligne régulière d'articles** sur le site internet de la Ville.

2.4 L'équipe

SEBL Grand Est contribue depuis plus de 60 ans au développement de la Région Grand Est et intervient en qualité d'aménageur et de constructeur sur des opérations de développement urbain à vocation tertiaire, industrielle, commerciale, d'habitat et d'équipement par le biais de Mandat, de Missions de conduite d'opérations ou de concessions d'aménagement.

Forte d'une trentaine de collaborateurs, **SEBL Grand Est** est structurée de manière à apporter une réponse globale et pertinente à tout projet en conciliant les dimensions économique, technique, juridique et réglementaire. Pour cela elle peut s'appuyer sur son métier d'opérateur d'ouvrage privés et publics, sur son expérience et son savoir faire.

Notre équipe s'engage à déterminer et mettre en place les démarches et les actions nécessaires à une mise en œuvre rapide des études et des procédures nécessaires à la formalisation du projet et des premiers aménagements, dans le respect des objectifs fixés par la collectivité, tout en assurant à chaque étape la vérification des conditions techniques et financières du projet.

Dans cette perspective, l'équipe qui sera affectée à cette opération s'organise de la manière suivante :



Céline TERRAGNI, Directrice Administrative et financière dirigera l'équipe et sera le garant du bon déroulement de la mission.

Elle coordonne et contrôle les services fonciers, financiers et marchés de SEBL Grand Est et elle répondra aux problématiques liées à la gestion immobilière, locative et financière des opérations ainsi qu'au suivi des marchés.

Marjorie CHALOPIN, Responsable Administrative et financière, assurera le suivi de la mission et sera votre interlocutrice permanente sur cette affaire. Elle sera le référént au sein de SEBL Grand Est et assurera la coordination entre l'ensemble des services afin de garantir une meilleure réactivité.

Elle participera et animera les comités de pilotage.

Nicolas RUGA, Responsable de Projet assistera Marjorie CHALOPIN dans les tâches à accomplir pour assurer le bon déroulement de la mission et plus particulièrement en ce qui concerne la mise en oeuvre et le suivi du programme des travaux bâtiment, les études complémentaires et le suivi de l'entretien maintenance sur le bâti. Il participera le cas échéant aux comités de pilotage ainsi qu'aux réunions.

Virginie BLANQUIER, Gestionnaire locative assistera Marjorie CHALOPIN dans les tâches à accomplir en termes de gestion locative et recouvrement des loyers.

Véronique BERTRAND, Directrice juridique, spécialisée en droit public interviendra à tous les stades des activités de SEBL Grand Est et notamment au niveau de la Commande Publique.

En coordination avec l'équipe seront mobilisées les expertises opérationnelles, juridiques, techniques et financières de SEBL Grand Est.

Service financier :

Céline TERRAGNI

Directrice Administrative et Financière

Service Juridique :

Véronique BERTRAND

Directrice Juridique experte en Marchés
Publics et gestion foncière
Marchés Publics et gestion foncière

Service Opérationnel :

Philippe BREDAR

Directeur Opérationnel Aménagement

Jean- Louis MORA

Directeur Opérationnel Construction

SEBL Grand Est compte également s'appuyer sur les compétences de la SEMAEST pour une mission d'accompagnement, d'expertise et de conseil afin d'être assistée tout au long du processus, (mise en conformité des locaux, appel à projets et sélection des candidats, aménagements, rédaction d'un bail dérogatoire et transfert de compétences en matière de gestion de baux).

Présentation de la SEMAEST

LA SEMAEST, OPERATEUR DE REVITALISATION COMMERCIALE DE PROXIMITE

La Semaest, Sem d'action économique de la Ville de Paris et de la Caisse des Dépôts, est le seul opérateur public local dédié à la dynamisation et à la programmation d'activités de proximité en diffus. Elle agit contre la vacance, la déshérence, la spéculation ou la mono activité, et contribue depuis 15 ans à la revitalisation des secteurs parisiens via l'implantation et l'accompagnement de commerces indépendants, animant leur quartier, avec des activités originales et de qualité, constitutifs d'une nouvelle économie de proximité mixant les activités d'animation: commerce de qualité, mais aussi tiers-lieux, services à la personne, artisanat, lieux culturels, structures associatives, économie sociale et solidaire, testeurs de commerces.

Grâce à une chaîne de compétences intégrées, elle développe depuis 2004 une expérience unique en matière de mutation commerciale des quartiers : programmation commerciale, maîtrise foncière (acquisition ciblée de locaux en pieds d'immeubles ou prise à bail emphytéotique), rénovation des locaux, implantation d'activités ciblées adaptées à la demande, gestion locative commerciale, cession des locaux aux commerçants exploitants ou aux investisseurs avec clause d'affectation, animation et appropriation des outils numériques.

Cette politique est mise en oeuvre via les programmes « VitalQuartier » contractualisés depuis 2004 avec la Ville de Paris sous la forme de quasi concessions d'aménagement, et depuis 2017 sous la forme d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale. Elle passe également par la gestion

sous bail emphytéotique (BEA ou BE) de locaux neufs ou anciens, propriétés de bailleurs sociaux, de collectivités ou de promoteurs privés.

La Semaest réalise, commercialise et gère des pôles artisanaux (Viaduc des Arts, Cour de l'Industrie), des ensembles commerciaux neufs (Halle Pajol, ZAC Claude Bernard, Breguet) et des reprises pieds d'immeubles en renouvellement urbain (Barbès Château rouge).

Depuis 2014, la Semaest aide les commerces de proximité à résister à la mondialisation des enseignes, et à répondre à l'évolution des comportements de consommation : elle a ainsi créé CoSto (« Connected Stores »), démarche innovante de mise en réseau des commerçants et d'appropriation des solutions numériques. Forte de ce savoir-faire opérationnel et d'une éthique de service public, la Semaest réalise depuis 2013 des missions d'appui aux collectivités locales et aux EPL : stratégie de revitalisation de l'économie de proximité, programmation d'activités commerciales en ZAC, animation, montage de contrats de revitalisation commerciale, faisabilité de structures de portage foncier commercial, expertise, conseil et formation à la gestion immobilière commerciale. 3

Elle intervient pour accompagner les programmes de revitalisation commerciale et développement économique de proximité :

- à Paris pour les bailleurs sociaux Paris Habitat et RIVP, et de nombreux promoteurs,
- en Ile de France
 - pour les villes de Champigny, Gentilly, Le Pré Saint Gervais, Les Mureaux, Saint-Cloud, Lagny-sur-Marne, Thorigny, Clichy, Bondy, Bagnole, Epinay, Villejuif, Montreuil, Romainville, Trappes, ...
 - pour la Métropole du Grand Paris, la SGP et les territoires Est Ensemble et Plaine Commune...
- au plan national, à Troyes, Toulouse Métropole, Saint Brieuc, Grenoble Alpes Métropole, Vitry Le François.

Après avoir monté la **Foncière Paris Commerces** avec la Caisse des Dépôts pour pérenniser les activités commerciales des quartiers redynamisés, elle coopère avec d'autres opérateurs locaux pour leur diversification commerciale, l'expertise de projets ou le montage de leur Foncière de commerce (OPPIDEA, SEQUANO, La Fabrique des Quartiers, SPL Marne Au Bois, InCité, SEMBreizh, EPA Saclay, EPA Saint Etienne...).

2.5 Moyens techniques

MOYENS MATÉRIELS

La société dispose d'un réseau informatique de **haut niveau** sous environnement WINDOWS déployé de la manière suivante :

Infrastructure dédiée hautement disponible

- 4 serveurs Physiques Hewlett Packard
 - ✓ 1 serveur TSE
 - ✓ 1 serveur ACTIVE DIRECTORY
 - ✓ 2 contrôleurs de domaine et service DNS
- 6 serveurs Virtuels
 - ✓ Messagerie / SQL / ERP / AD / GED / Anti virus

Stockage dédié

- 4 baies de stockage NAS

Logiciels système

- Microsoft Windows Server 2016
- Microsoft Exchange Server 2019

Sécurité

- Pare feu : ARKOOKN
- Anti Virus : SOPHOS

Hébergement / Sauvegarde

Les infrastructures sont hébergées dans une unité sécurisée DATA CENTER chez NEO CENTER / REPUBLICAIN LORRAIN à WOIPPY.

Les données sont **sauvegardées instantanément** dans les équipements sécurisés de stockage, via un réseau dédié. SEBL garde le contrôle de la totalité du processus et peut initier **ses restaurations de manière immédiate**, via un portail d'administration tout en assurant le respect d'intégrité et de confidentialité des données.

Les bureaux de SEBL sont relié au DATACENTER par **une connexion 10 Mb/s sur un réseau FIBRE OPTIQUE** couplés avec lien de secours Backup 2Mb/s Ethernet sur SDSL.

Réseau internet

SEBL Grand Est dispose d'un accès internet par son réseau **FIBRE OPTIQUE 10 Mb/s** et d'un lien de secours Backup 2 Mb/s.

Bureautique

- PC HP Hewlett Packard
- Portables Hewlett Packard
- Microsoft Office Standard 2016
 - ✓ Excel / Outlook / Word / Power point / One note / Publisher
 - ✓ Gestion de projet : MICROSOFT PROJECT

Chaque cadre ou collaborateur relié en réseau dispose d'une station de travail lui permettant d'accéder directement aux différents serveurs ainsi qu'aux différents périphériques (imprimante laser, imprimante couleur, photocopieur/imprimante laser).

Il est en outre équipé de moyens téléphoniques et multimédias autonomes.

La réactivité et la disponibilité de nos collaborateurs cadres sont assurées grâce aux moyens de communication à distance tels que :

- Ordinateur portable avec connexion à distance VPN sécurisée
- Smartphone

La société dispose de logiciels spécifiques à la gestion des opérations :

LOGICIELS METIERS

Nos collaborateurs disposent des logiciels les plus adaptés aux SEML afin de répondre au mieux aux attentes de nos clients et aux obligations légales et contractuelles des opérations qui lui sont confiées.

PROGICIEL DE GESTION INTEGRE : UNIVERSEM PROGISEM

L'outil permet de gérer différents projets dans les domaines suivants :

- **Aménagement**
- **Construction**
- **Renouvellement urbain**
- **Amélioration de l'habitat**
- **Réhabilitation de quartier**
- **Gestion patrimoniale**

Il est constitué de différents modules :

- **GESTION PREVISIONNEL**

Ce module permet aux équipes opérationnelles de saisir les données prévisionnelles de dépenses, recettes et financement sur les projets existants ou à venir. Les avantages par rapport à l'utilisation d'un tableur sont multiples.

- **GESTION OPERATIONNEL**

Ce module permet la gestion des opérations existantes, bilans, engagements, constatations et règlements (tant en dépenses, qu'en recettes et financements).

Gestion des marchés

Lots, tranches (fermes, conditionnelles, affermies)

Avenants, OS administratifs, OS financiers

Mandataires, Titulaires, cotraitants, sous-traitants

Suretés financières (cautions, GPD, CPS, Retenues de Garantie)

Révisions, Pénalités, Avances, Autres (prorata, assurances,...)

Saisie des situations cumulées par tiers (% avancement, prix unitaire)

Calcul des dates d'échéances (réception MO ou MOE)

Gestion des dépenses

Acquisitions et frais associés

Marchés à bons de commande

Marchés simplifiés (Lettres de commandes)

Factures

Charges financières

Gestion des recettes

Cessions

Loyers Subventions, participations

Demandes de remboursements (mandats)

Produits financiers Autres produits

Gestion des financements

Emprunts et lignes de crédits (mobilisations, amortissements)

Avances de trésorerie, donneurs d'ordres

Flux de TVA

Gestion des bilans des opérations

Plan budgétaire détaillé, suivi des prévisions et réalisations, prévisionnel de trésorerie.

- **GESTION COMPTABLE (certification marque NF)**

Universem Comptabilité (Nuevo) intègre une comptabilité Auxiliaire, Analytique, Budgétaire élaborée et une comptabilité Opérationnelle qui assure la tenue multiple des comptes, la gestion de trésorerie, l'automatisation des séances de règlements, l'édition de bilans comptables et de bilans par activités.

Chaque opération dispose ainsi d'une gestion et d'une comptabilité distincte.

- **GESTION LOCATIVE DU PATRIMOINE (GL15)**

GL15 est un logiciel de gestion locative du patrimoine.

Les fonctionnalités sont les suivantes :

- appel automatique ou sélectif des loyers arrivant à échéance,
- impression automatique ou sélective des avis d'échéance de loyers, d'acomptes sur charges, de régularisation de charges,
- impression de la quittance après passage de l'écriture d'encaissement d'un règlement,
- impression des lettres de relance de loyers impayés selon quatre niveaux,
- revalorisation automatique ou sélective des loyers, des acomptes sur charges,
- gestion des indices IRL (indice de référence des loyers), ICC (indice du coût de la construction), ILC (indice des loyers commerciaux) et même un indice spécifique à un secteur commercial donné qui sera intégralement suivi par l'Utilisateur du logiciel,
- consultation de la situation des locataires,
- signal d'alerte pour loyers impayés, pour revalorisation de loyers, pour demande d'attestations,

Le logiciel permet d'éditer également :

- un contrat de caution,
- des quittances de loyer
- des lettres de relance

et autres documents en rapport avec la gestion locative

GESTION ELECTRONIQUE DE DOCUMENTS : MOOVAPS

Initialement mis en place afin d'assurer un archivage numérique des documents contractuels, la GED répond à 5 objectifs principaux :

1. conserver le document,
2. le rendre accessible à distance,
3. en préserver l'intelligibilité,
4. le gérer sur du long terme en cohérence avec la durée des opérations confiées à SEBL,
5. procéder à une restitution hiérarchisée et globalisée des documents contractuels au client lors de la clôture de l'opération.

GESTION FONCIERE : FONCIER 7

Ce logiciel traite les acquisitions immobilières de droit privé ou de droit public.

Ce module suit le déroulement administratif des acquisitions des biens bâtis ou non bâtis, réalisées à l'amiable ou par expropriation. Interfacé avec Microsoft Word, il rédige automatiquement tous les documents nécessaires pour conduire les dossiers à bonne fin.

De nombreux états et tableaux de bord sont disponibles, notamment l'état parcellaire et le bilan des acquisitions et des échanges.

FONCIER 7 permet notamment de :

- Définir les parcelles et les bâtiments avec leurs références cadastrales,
- Déterminer les emprises sur chaque bien,
- Identifier précisément les propriétaires et les locataires, réaliser les courriers,
- Négocier à l'amiable ou lancer une procédure,
- Editer les imprimés hypothécaires,
- Afficher sur une carte l'état d'avancement des acquisitions, localiser une parcelle, localiser les biens d'un propriétaire.

Ce module facilite la transmission de biens ou de droits à autrui que ce soit pour :

- Céder des délaissés,
- Vendre un terrain nu ou un bâtiment,
- Aliéner un droit réel immobilier.

Sur chaque aliénation, le progiciel permet de définir précisément les biens ou les droits faisant l'objet d'une mutation, de gérer les priorités d'attribution aux anciens propriétaires, aux locataires ou aux riverains et d'éditer automatiquement les documents nécessaires à la réalisation de la cession.

Il traite également les échanges avec rédaction automatique de l'acte correspondant.

3

3. MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION	23
3.1 Elaboration des études de développement.....	23
a. Lancement des procédures de consultation	24
b. Elaboration du Projet	24
3.2 Phase opérationnelle.....	25
a. La maîtrise foncière	25
b. La gestion foncière et immobilière	26
c. Lancement des procédures de consultation et notification des marchés	26
d. Financement de l'opération	27
e. Conduite d'opération	27
f. Stratégie de commercialisation, outils mis en place pour assurer sa mission d'information	29
g. Suivi budgétaire, financier et comptable	29
h. Fin de mission	30

3.MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION

L'objectif de **SEBL Grand Est** est de respecter et de partager les ambitions définies par la Ville de Sarreguemines et de mettre en œuvre les moyens permettant d'atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs de développement de Galerie commerciale « Carré Louvain » conçue dans une vision durable afin de:

- Proposer une offre diversifiée de services afin de renforcer et développer l'attractivité du centre-ville et de la ville de Sarreguemines,
- Concevoir un aménagement permettant l'intégration, la fonctionnalité et la mise en valeur de la Galerie Commerciale
- Créer un nouveau lieu de vie et de développement.

L'objectif de **SEBL Grand Est** est donc de dynamiser cette galerie sur le plan commercial, de l'intégrer de dans le parcours du marchand du centre-ville de Sarreguemines et y installant des activités commerciales répondant aux attentes du centre-ville (lieu de vie, services, animation...).

Sur la base de ces éléments et en accord avec la collectivité :

- les objectifs et le programme des études pré-opérationnelles seront affinés
- un budget des dépenses prévisionnelles sera arrêté pour mener à bien les différentes études,
- un planning d'exécution sera établi en prenant en compte les investigations techniques à réaliser, les durées de consultations, de réalisation et de restitution des études.

3.1 Elaboration des études de développement

Il conviendra de faire établir les études et dossiers permettant d'affiner le projet et de lui donner une réalité administrative, juridique et financière et notamment:

- Le projet de réaménagement et le programme de travaux
- La programmation commerciale
- La stratégie de commercialisation

a. Lancement des procédures de consultation

Les documents destinés à la désignation des différents prestataires appelés à intervenir sur cette mission seront établis conformément au Code de la Commande Publique.

- **Equipe de maîtrise d'œuvre bâtiment**

SEBL Grand Est proposera le lancement d'une procédure adaptée : référence, compétence moyens avec pour objectif l'attribution des missions de maîtrise d'œuvre relative à la réhabilitation des ouvrages.

La composition de l'équipe tiendra compte de la spécificité des ouvrages à réaliser à forte connotation en aménagement et design d'espace.

L'aménagement global comprenant également le traitement des façades d'accès il sera procédé au recrutement des prestataires intellectuels annexes :

- **Contrôle technique** : Conseil et suivi indépendant des travaux d'aménagement garantissant au Maître d'ouvrage une exécution des prestations conforme au cahier des charges,
- **SPS** : coordination sécurité

b. Elaboration du Projet

L'équipe de maîtrise d'œuvre établira les études de conception et de réalisation du projet.

Les différents aspects du projet seront abordés au travers des phases suivantes :

- Mission DIAG : audit et diagnostic technique des existants, faisabilité technique du projet.
- Mission APS : Etudes d'avant-projet Sommaire, **plans, coupes et vues 3 D** des aménagements prévus, premières estimations financières, description sommaire des travaux à réaliser.
- Mission APD : Etudes d'avant-projet Détaillé, précisions des plans, coupes et vues 3 D des aménagements prévus, confirmation des estimations financières, description détaillée des travaux à réaliser.
- Mission PRO/DCE : Etudes de Projet, établissement des dossiers servant à consulter les entreprises.
- Missions ACT ET DET : validation du choix des entreprises de réalisation et suivi des travaux.

- Mission AOR : Réception des travaux et suivi des garanties annuelles

SEBL Grand Est cherchera à satisfaire des objectifs de développement quantitatif et qualitatif.

SEBL Grand Est cherchera à satisfaire des objectifs en termes de développement durable, qualité environnementale, pérennité des matériaux, facilité d'entretien et de maintenance.

3.2 Phase opérationnelle

L'objectif de la mission est la concrétisation du projet défini avec **la Ville de Sarreguemines**.

Il s'agira notamment d'assurer :

- La mise en conformité de la galerie commerçante
- La programmation d'activités diversifiées, innovantes,
- Le renforcement de l'encadrement technique et économique pour les locaux commerciaux et la galerie traversante,
- Le portage des locaux pour créer un espace de vie en lien avec le centre-ville, et prise en charge de leur commercialisation et de leur gestion.

Les documents destinés à la désignation des différents prestataires appelés à intervenir sur ces missions seront établis conformément au Code de la Commande Publique.

SEBL Grand Est appuyé des compétences de SEMAEST apportera toutes les compétences nécessaires en termes de conduite d'opération d'aménagement, de conseils techniques, administratifs, juridiques et financiers.

Cette démarche s'appuie sur la mobilisation et le savoir-faire de **SEBL Grand Est**, sur sa capacité d'analyse, de conseil et de suivi acquise lors des nombreuses opérations similaires déjà réalisées.

a. La maîtrise foncière

La mise en œuvre du projet nécessite la maîtrise foncière des emprises, préalable indispensable à l'engagement de la phase opérationnelle.

SEBL Grand Est procédera aux acquisitions foncières auprès d'AMUNDI.

b. La gestion foncière et immobilière

Pour accomplir l'ensemble des différentes tâches de cette mission foncière et gestion immobilière, **SEBL Grand Est** dispose en interne de toutes les compétences requises en matière de gestion foncière, d'acquisition, de cession et de location. Elle dispose, outre de collaborateurs habitués à gérer ce domaine spécifique et placés sous la responsabilité du Directeur Juridique, d'un logiciel foncier assurant un suivi efficace et régulier de l'ensemble des tâches à effectuer.

SEBL Grand Est fera appel à tous les spécialistes, dont les interventions s'avèreront indispensables (géomètres, notaires, ...).

SEBL Grand Est assurera la gestion des biens acquis jusqu'à la fin de la concession.

c. Lancement des procédures de consultation et notification des marchés

Sur la base de l'estimation prévisionnelle et provisoire des travaux ainsi que du phasage arrêté par le Comité de Pilotage, **SEBL Grand Est** lancera les consultations nécessaires en vue de la désignation du coordonnateur SPS et d'un contrôleur technique.

Les contrats de travaux, d'études sont passés dans les conditions prévues selon les dispositions du Code de la Commande Publique.

SEBL Grand Est se chargera d'établir les modalités de publicité nécessaires pour chacune des consultations, de procéder à leur lancement et de veiller au respect des règles fixées par la réglementation en vigueur.

SEBL Grand Est établira en coordination avec **la Ville de SARREGUEMINES** :

- les cahiers des charges relatifs aux prestations attendues, notamment concernant les exigences poursuivies par la Collectivité,
- la rédaction des pièces-marchés nécessaires à la contractualisation des prestations.

Elle procédera à l'analyse multicritère des offres. **SEBL Grand Est** s'appuiera sur sa longue pratique des acteurs économiques et sa capacité à évaluer la pertinence et la cohérence des dossiers et des offres.

Une analyse des différentes offres sera proposée à la CAO et les marchés pourront être notifiés.

Au cours de la phase de conception du projet (études de maîtrise d'œuvre), **SEBL Grand Est** vérifiera la pertinence technique et financière du projet par rapport au programme, au délai et à l'enveloppe financière prévisionnelle.

Pour l'attribution des marchés, **SEBL Grand Est** proposera la mise en place de sa propre commission d'appel d'offres qui pourrait être complétée par la présence de deux élus de **la Ville**.

d. Financement de l'opération

Dans le cadre des investissements à réaliser, il convient de disposer des fonds nécessaires au lancement opérationnel du projet : acquisition de bien immobilier, prestations d'études et de maîtrise d'œuvre, travaux de construction qui seront financés par la mobilisation d'un emprunt par le concessionnaire.

SEBL Grand Est est en mesure de porter financièrement le projet sur du long terme, mettant à la disposition de la collectivité une **véritable ingénierie financière** acquise grâce à son expérience, mais aussi à la structuration de sa Direction Financière.

Cette dernière communique sur cette ingénierie en totale transparence auprès de la collectivité notamment grâce une comptabilité et une trésorerie distincte mais également grâce à une gestion financière optimisée afin de réduire au maximum les charges financières et de favoriser les placements pour verser des produits financiers à l'opération.

SEBL Grand Est financera les investissements sur la base d'un financement long terme en s'appuyant sur un réseau très élargi de partenaires bancaires avec qui elle entretient des relations privilégiées et qui lui permettent de lever les fonds nécessaires au financement des projets.

e. Conduite d'opération

Dans cette phase importante, **SEBL Grand Est** apportera tout son savoir-faire en matière de suivi opérationnel qui comporte les phases d'élaboration de documents, de vérification de leur contenu, de la pertinence des informations qui y figurent, le tout dans le respect du programme défini avec la collectivité, le suivi de l'exécution et de la mise en œuvre du programme de travaux, la coordination entre les différentes compétences attendues.

Au cours de cette phase, **SEBL Grand Est** veillera au respect de la mise en œuvre du projet notamment en termes de qualité d'exécution, dans les délais impartis et dans le respect de l'enveloppe financière.

Chaque étape de l'élaboration des études donnera lieu à une réunion de présentation, d'échanges et de validation avec la collectivité. Elles permettront de vérifier la concordance du projet proposé avec les objectifs fixés en termes de programme, de coût prévisionnel et de délais.

SEBL Grand Est s'assurera de la prise en compte dans les documents des remarques et des observations formulées par la Collectivité. Elle veillera au respect des délais impartis et des conditions économiques définis dans chaque marché.

SEBL Grand Est assurera le suivi, l'animation et la coordination des différents intervenants tant en phase conception que réalisation.

Elle veillera à fournir aux prestataires l'ensemble des documents nécessaires en fixant les objectifs à atteindre en termes de qualité de restitution, de pertinence du contenu, de délais de rendu et de respect de l'enveloppe financière.

Préalablement à l'engagement de tous travaux, **SEBL Grand Est** s'assurera de la levée de toutes les contraintes aussi bien administratives, financières que foncières, de l'établissement des déclarations préalables à l'ouverture des chantiers, et de la gestion des relations avec les services concessionnaires

SEBL Grand Est assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Elle assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Elle établira, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages inclus dans l'opération et s'assurera que ce calendrier est respecté.

En application de L. 1523.3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Collectivité et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont.

Elle animera l'intervention des différents prestataires, veillera à la bonne exécution des travaux, assurera le suivi administratif et financier des marchés jusqu'à la réception des travaux et la fin de l'année de parfait achèvement.

Tout au long de l'opération, **SEBL Grand Est** veillera à la bonne gestion financière de l'opération dans le respect de l'échéancier des dépenses et recettes prévisionnelles.

SEBL Grand Est rendra régulièrement compte auprès de la Collectivité de l'avancée de l'opération.

f. Stratégie de commercialisation, outils mis en place pour assurer sa mission d'information

Elaboration de supports de commercialisation

Dans la perspective de commercialisation des cellules, SEBL Grand Est mettra en œuvre un Appel à Manifestation d'Intérêt.

En lien avec la commune, SEBL Grand Est et le Comité de Pilotage animeront le processus de commercialisation en réalisant l'ensemble des démarches nécessaires à la concrétisation des contrats de locations (commercialisateurs, site internet SEBL Grand Est et collectivité,...).

En accord avec la collectivité, un support de commercialisation et de communication type plaquette et panneaux publicitaires seront élaborés.

Une mission de conception de ses supports sera confiée à un prestataire qui sous l'autorité du concessionnaire et avec l'avis favorable du concédant se verra proposé l'établissement de maquettes de panneaux, de plaquettes de commercialisation.

SEBL Grand Est assurera la mise en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles :

- élaborer des supports de commercialisation en concertation et en coordination avec la Collectivité,
- missionner le cas échéant un commercialisateur pour les missions de prospection et de diffusion des documents de commercialisation et de vente,
- accueillir et conseiller des preneurs potentiels,
- assurer toutes réunions de mise au point et d'accompagnement technique,
- préparer tous documents nécessaires à la signature des baux.

SEBL transmettra régulièrement à la commune un état des locations mis à jour.

g. Suivi budgétaire, financier et comptable

Pour permettre à la Communauté de Communes d'exercer son droit de contrôle, notamment comptable et financier, **SEBL Grand Est** tiendra une comptabilité de manière

à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération. Les documents comptables et de gestion seront constamment tenus à jour et feront apparaître les grandes composantes financières et la situation de trésorerie.

Deux réunions annuelles, au minimum, seront programmées avec la commune afin d'établir le bilan des dépenses / recettes exécutées et celui des dépenses / recettes à venir permettant ainsi de déterminer les programmations budgétaires nécessaires au bon déroulement et la bonne réalisation de l'opération.

SEBL Grand Est établira chaque année un Compte Rendu à la Collectivité qui lui sera adressé avant le 30 Juin de chaque année pour approbation (**Annexe 2**).

Ce compte-rendu sera composé des éléments suivants :

- le compte d'exploitation de l'année précédente
- le compte d'exploitation prévisionnel actualisé
- le tableau de suivi des baux
- la note de conjoncture.

h. Fin de mission

Après réalisation de l'ensemble de ses missions **SEBL Grand Est** procèdera à la cession des actifs et à l'établissement du bilan de clôture.

Ce document comprendra le récapitulatif des dépenses et des financements, faisant ainsi apparaître le solde de l'opération, ainsi que les documents nécessaires à son approbation (modèles de délibération, pièces techniques et financières).

La mission sera définitivement clôturée après envoi par la collectivité de la délibération approuvant le quitus.

Le bilan général de l'opération est remis au Maître de l'Ouvrage

Metz, le 15 septembre 2020.

Le Directeur Général

Jérôme BARRIER