

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

VOLET 3
Données d'exploitation



SEBL
Grand Est



Créateur de cadre de vie

SOMMAIRE

- 1. PROGRAMMATION COMMERCIALE**
- 2. PROJET DE REAMENAGEMENT DES CELLULES**
- 3. STRATEGIE COMMERCIALE**
- 4. PROJET DETAILLE DE CONTRAT D'ASSURANCE**
- 5. OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE CONVENTION**
- 6. ANNEXES NON RENSEIGNEES**

1

1. PROGRAMMATION COMMERCIALE

PROGRAMMATION COMMERCIALE



A- ORIENTATIONS GENERALES

- **Rappel : Historique de la Galerie commerciale du Carré Louvain**

La ville de Sarreguemines souhaite redonner vie à la galerie commerciale de Carré Louvain afin de dynamiser son centre-ville. Depuis le départ de SIMPLY MARKET en 2018, faute de flux, la plupart des activités commerciales (constituées quasi-exclusivement par du prêt-à-porter) sont également parties.

Certains commerces se sont simplement déplacés dans les rues adjacentes afin de gagner en visibilité, ce qui montre que, contrairement aux conclusions de l'étude EPARECA, les difficultés de la galerie tiennent moins au potentiel commercial du centre-ville **qu'à l'absence de stratégie d'attractivité du site.**

Ces fermetures successives s'expliquent pour partie par :

- le faible dynamisme de l'enseigne alimentaire SIMPLY MARKET, qui ne jouait pas son rôle de locomotive
- l'aspect « cheap » et le concept obsolète de galerie marchande, sans aménités ni services
- les loyers pratiqués devenus trop élevés au regard de la commercialité effective (environ 300 €/m²/HT/HC, largement supérieurs à ceux pratiqués dans les rues commerçantes du centre-ville- 200 €/m²/HT/HC-).

Aujourd'hui, seuls 3 locaux commerciaux de la galerie sur 17 locaux sont occupés, par 3 enseignes nationales : SEPHORA (en front de rue), JULES et ESPRIT. La commercialisation des locaux vacants a été stoppée depuis que la Ville s'est positionnée en tant qu'acquéreur de la galerie.

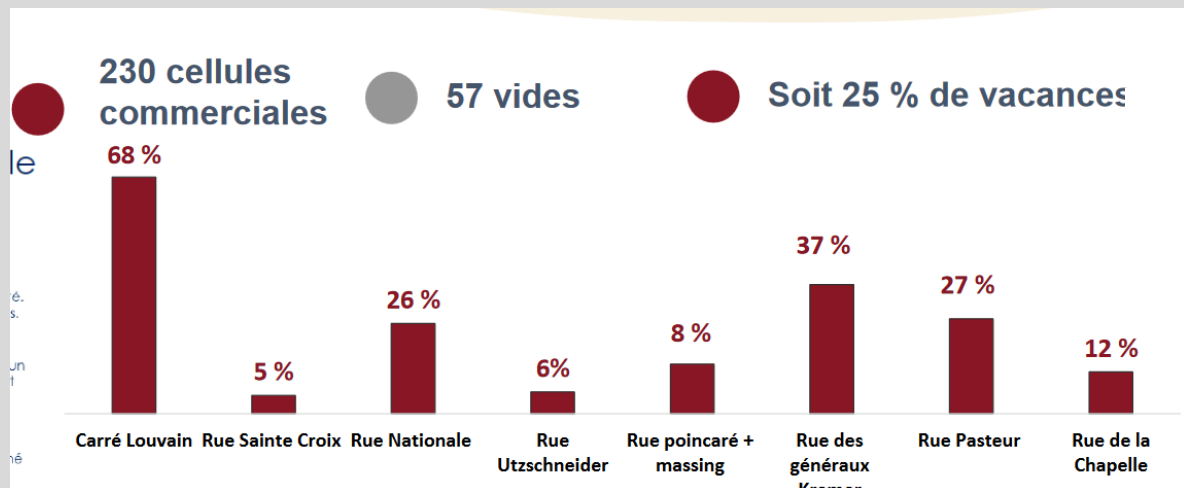
- **Commercialité**

Centre-ville

Sarreguemines a connu une déprise significative : la ville a perdu 8 % de sa population entre 1999 et 2015, avec une chute de l'emploi entre 2009 et 2014, Cette réduction de la population, avec un nombre élevé de logements vacants (19%) a eu un impact important sur l'activité commerciale de centre-ville, auparavant plutôt dense et supérieure à celle des villes du territoire.

Cette vacance résidentielle s'accompagne d'une vacance commerciale supérieure à 15%, notamment autour de la gare et dans les rues adjacentes à la rue Sainte Croix.

On observe un **rééquilibrage global, et une contraction de la commercialité** autour de cette artère commerçante préservée, où la vacance avoisine les 5 % et dont les locaux vacants sont vite repris.



Rapport ICS sur l'attractivité du centre-ville de Sarreguemines

Mais la galerie commerciale Carré Louvain souffre de 3 handicaps :

- Elle est **conçue perpendiculairement à la rue Sainte-Croix**, n'est pas intégrée dans le circuit marchand et bénéficie pas du flux généré par cet axe.
- **L'entrée côté rue piétonne est peu visible** et n'invite pas le chaland à pénétrer dans la galerie.
- **La commercialité côté Sarre est faible** car ce passage ne débouche sur aucune rue piétonne.

Galerie Carré Louvain

Comme pour toutes les galeries en longueur, sans rond-point central, au linéaire trop étendu, la commercialité des locaux décroît entre les entrées et le centre de la galerie : faute de pouvoir la reconfigurer en créant une « placette centrale » il paraîtrait opportun d'implanter à mi-parcours une activité de destination avec une animation dans un des locaux centraux, afin de maintenir une intensité commerciale constante.

Les conditions locatives pourraient en être aménagées pour favoriser cette installation qui jouerait le rôle de « **locomotive –relais** ».

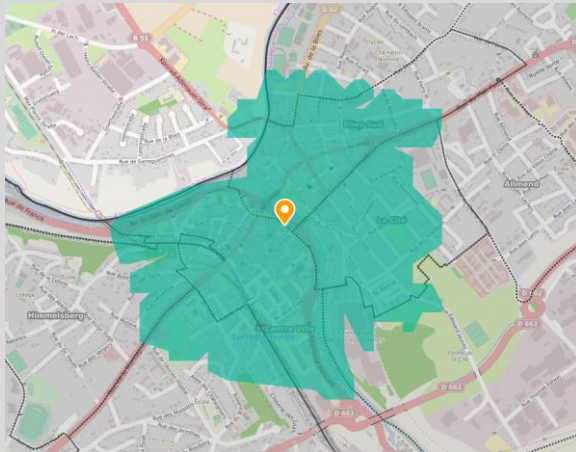
B- CONTEXTE CONCURRENTIEL ET PROSPECTIF

- **Zone de chalandise primaire (piétonne et cycliste)**

La zone de chalandise primaire, pour des besoins du quotidien, est définie par un temps de déplacement piéton de 15 minutes et cycliste de 5 minutes, sans ruptures physiques majeures ni pentes prononcées ; soit le nord de l'Iris du centre-ville, l'ouest de l'Iris de la cité et du Blies Sud (4 500 habitants, très petite zone au regard des capacités de la galerie).

Cette population, qui forme l'essentiel du potentiel de consommation des services et commerces de proximité a diminué de 14 % entre 2007 et 2016, tout comme celle de la ville et de l'agglomération. Elle ne semble pas amenée à s'étendre : à notre connaissance il n'y a aucun projet de densification du centre-ville en cours

Isochrone – 15 minutes à pied

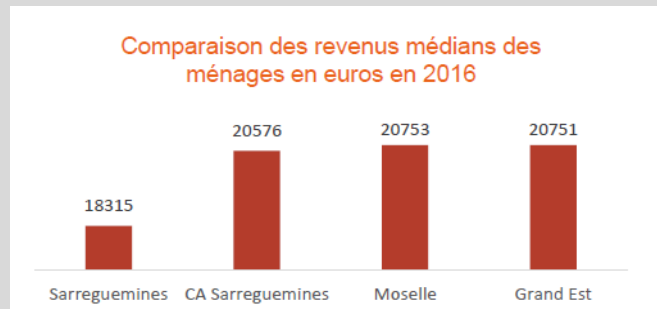
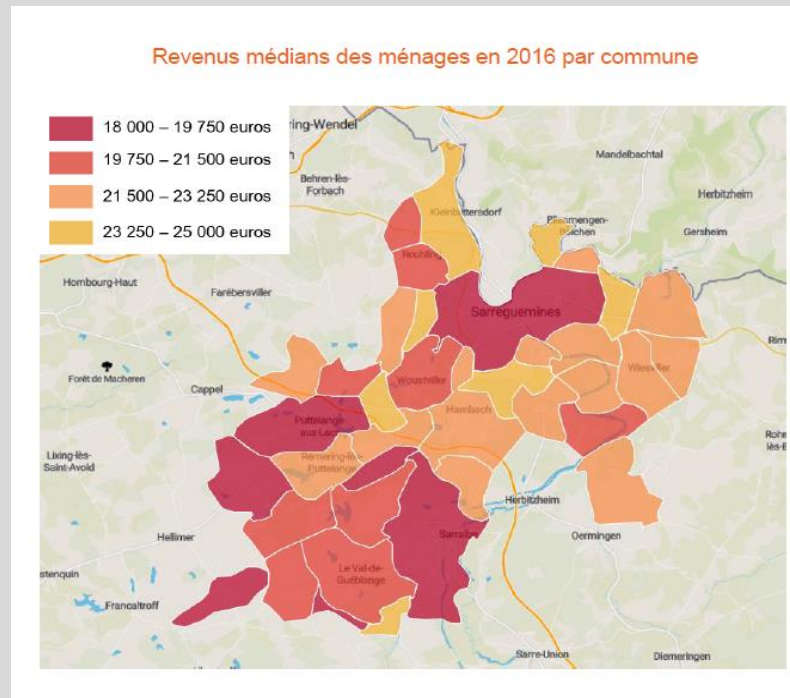


Par ailleurs, son pouvoir d'achat est limité, (revenus médians 2016 compris entre 18 000 et 19 750 euros), ce qui oriente la demande commerciale de proximité vers un positionnement basse et moyenne gamme.

Le potentiel commercial de proximité est donc limité et ne parait pas devoir être la cible de la programmation de la galerie Carré Louvain.

- **Zone de chalandise secondaire**

La zone de chalandise secondaire est définie par un temps de déplacement de 20 minutes en voiture : soit l'agglomération de Sarreguemines et au-delà.



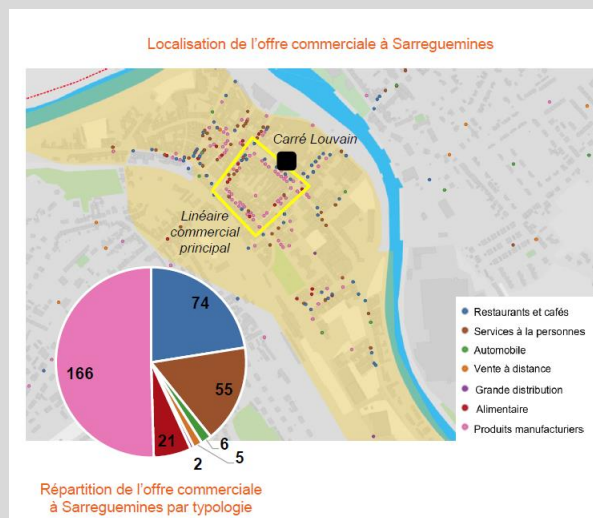
Le pouvoir d'achat de cette population périphérique et rurale apparaît nettement plus élevé que celui de la Ville, et a fortiori de celui du centre-ville, et la population à capter plus importante.

Il apparaît donc opportun de **cibler ce segment de clientèle** pour le Carré Louvain, sous réserve d'une **vraie stratégie de captation automobile** :

- Amélioration de la signalétique du parking du toit du Carré Louvain (seul le sous-sol est bien utilisé)
- Gratuité du stationnement pour les achats de la grande surface alimentaire, les commerces de la galerie et les boutiques du centre-ville adjacent (d'où une négociation à mener avec le concessionnaire INDIGO)
- Sécurité et aménités dans le parking : bon entretien, point de retrait des marchandises, garages vélos, recharges véhicules électriques, parapluies...

Cette zone de chalandise pourrait s'étendre jusqu'à Sarrebruck, notamment si le choix du porteur de projet de grande surface alimentaire se porte sur E.LECLERC, qui souhaite cibler cette clientèle allemande et développer une gamme de produits alimentaires qualitatifs. De plus, il existe déjà une bonne liaison cyclable et ferroviaire entre Sarreguemines et de Sarrebruck.

- **Concurrence zone primaire** (Commerces de centre-ville)



Source : Etude Expertise sur la programmation du centre commercial du Carré Louvain à Sarreguemines

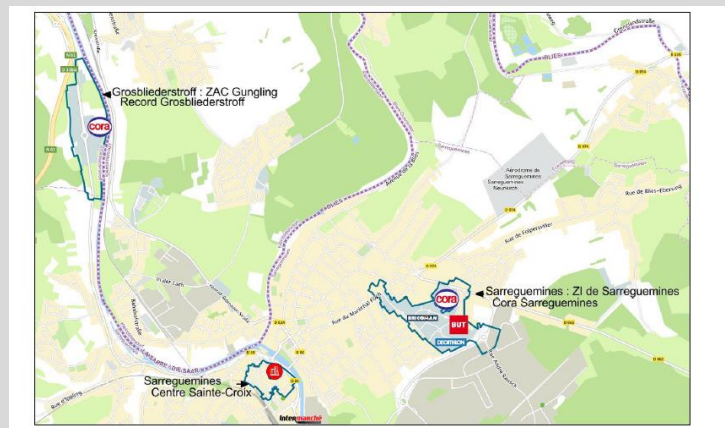
L'offre du centre-ville est essentiellement composée de boutiques d'équipement de la personne et de la maison, de commerces de loisir, de services, et de bars/restaurants (surreprésentés). Mis à part les nombreuses boulangeries, **l'alimentaire est sous représenté** (mais ce sera largement compensé par l'implantation d'une grande surface alimentaire dans le local de 2 500 m²).

L'analyse des ratios de commerces sur la zone de chalandise primaire en 2016 (dernières données disponibles) permet de calculer la représentation des activités comparée à celle des villes du Grand Est de 20 000 et 30 000 habitants. Hormis l'alimentaire, tous les types de commerces étaient représentés avec des ratios supérieurs à ceux des villes de la région : si la contraction commerciale subie depuis cinq ans a ramené ces ratios au niveau des autres villes, le profil du tissu commercial reste globalement identique.

On note cependant (sous réserve d'actualisation), qu'un seul pressing, un seul cordonnier et un seul fromager sont installés à Sarreguemines, en dehors du centre-ville. Les salles de sports sont toutes installées en périphérie.

Typologie des commerces 2016	Sarreguemines Nombre /1000 habitants	Comparaison villes Grand –Est (20 000 à 30 000 habitants)
Épicerie	0,19	0,30
Pressing - Laverie automatique	0,10	0,18
Boucherie charcuterie	0,33	0,39
Hypermarché	0,05	0,07
Grande surface de bricolage	0,10	0,11
Supermarché	0,19	0,19
Supérette	0,10	0,06
Librairie papeterie journaux	0,43	0,33
Droguerie quincaillerie bricolage	0,24	0,14
Magasin d'électroménager, audio vidéo	0,24	0,13
Agence immobilière	0,91	0,79
Horlogerie Bijouterie	0,29	0,17
Banque, Caisse d'Épargne	0,67	0,53
École de conduite	0,53	0,38
Magasin d'art. de sports et de loisirs	0,38	0,23
Parfumerie - Cosmétique	0,43	0,26
Coiffure	2,10	1,84
Magasin de chaussures	0,62	0,36
Fleuriste - Jardinerie - Animalerie	0,76	0,45
Magasin d'équipements du foyer	0,67	0,30
Boulangerie	1,29	0,90
Beauté - Onglerie	1,48	0,92
Magasin de vêtements (dont Galerie)	2,82	1,89
Magasin d'optique	1,48	0,55
Restaurant - Restauration rapide	4,68	3,29

- **Concurrence zone secondaire**



- ZAC Neunkirch à Sarreguemines : Offre alimentaire avec Cora et d'équipement de la maison et de la personne
- ZA Gungling à Grosbliederstroff
- Centre-ville de Forbach : 260 commerçants actifs dans le centre-ville mais avec un taux de vacance commerciale **qui excède les 20 %**.

Une concurrence de commerces génériques, ou de villes moins commerçantes, qui ne répond pas aux besoins de la clientèle allemande.

C/ PROPOSITION DE PROGRAMMATION

- **Focus synthèse porteur de projet grande surface alimentaire (voir annexe)**

Recommandations : priorité au projet E. LECLERC sous serve de négocier une prise à bail d'une ou deux cellules complémentaires (ex : MAGGAZINO : épicerie italienne) en positionnement moyenne gamme plus, et une participation à l'attractivité de la galerie (animation parvis coté Sarre, pose d'enseigne, transparence de l'entrée).

- **Positionnement commercial de la galerie**

Il est proposé **d'orienter le positionnement de la galerie vers une « moyenne gamme qualitative »**, avec des commerces de destination et de niche (alimentaire spécialisé et animé), complémentaires à ceux du centre-ville et en adéquation avec la stratégie d'E LECLERC.

Il serait souhaitable de refuser la restauration rapide (O'TACOS), déjà surreprésentée en centre-ville et qui dévalorisera la galerie, et les commerces banalisés

Préconisations :

- a) Installer **une séquence attractive centrale continue de 3 ou 4 activités type caviste avec atelier de dégustation, confiserie, fromagerie, huilerie, ...** afin de maintenir une intensité commerciale tout au long du parcours marchand.
- b) Diversifier la galerie (éviter le tunnel du prêt à porter) avec des enseignes typées
- c) Installer des commerces de niches (jeux, produits locaux...)
- d) Ouvrir la galerie à quelques services (cordonnerie) avec une exigence qualitative

Porteurs de projet déjà identifiés

Outre O'TACOS déjà cité, et MAGAZZINO amené par E.LECLERC, l'enseigne KAPORAL a contacté la ville pour s'implanter dans la galerie commerciale : un accord pourrait être donné en bail dérogatoire (les activités de prêt à porter connaissent actuellement de sérieuses difficultés) et en limitant ce type d'activité pour garder une diversité commerciale.

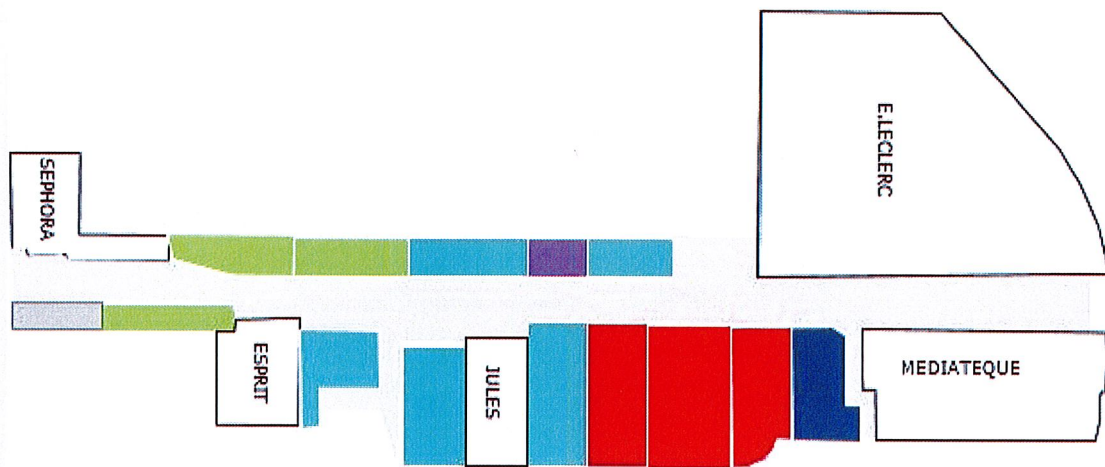
Activités non souhaitées

- Nécessite d'importantes restructurations techniques (extractions, fluides...):
 - Pressing, coiffeur, boulangerie...
- Environnement concurrentiel très dense
 - Torréfacteur, traiteur ...
- Positionnement trop bas de gamme :
 - Laverie automatique, barbier, téléphonie mobile, restauration rapide ...






Activités préconisées :

Typologie	Typologie détaillée	Exemple d'activités similaires
Restauration	Snacking qualitatif (bar à salades ou à jus, glacier...)	
Alimentaire	Caviste avec atelier de dégustation	http://www.frenchie-caviste.com/
	Fromagerie	
	Confiserie, chocolats	
	Traiteur italien, huilerie, épicerie portugaise	Maggazino
Services	Cordonnerie - serrurerie-marquinerie	http://www.cordonnerie-ch-loire.fr/
Equipement de la personne	Prêt-à-porter homme	Kaporal
	Puériculture	https://www.yolobaby.fr/espace-createur-xsl-432.html
	Dépôt vente moyenne gamme	https://www.zachetsam.com/
	Vente de jeux de société + salle de jeux	https://robindesjeux.com/
	Arts de la table, décoration	
Hygiène/ Beauté/Santé	Parapharmacie	
	Cosmétique	L'Occitane Lush
	Produits ménagers vrac	https://thenakedshop.fr/

Exemple indicatif (par code couleur)



TPOLOGIE

-  Hygiène/ Beauté/Santé
-  Equipement de la personne
-  Services
-  Alimentaire
-  Restauration

Metz, le 15 SEP. 2020



Le Directeur Général



Jérôme BARRIER





Annexe

1/ Evaluation des projets d'Intermarché et E.LECLERC

Surface alimentaire de 2 500m² – Galerie commerciale Carré Louvain

Critère d'évaluation	E.LECLERC	Intermarché
PROFIL DU PORTEUR DE PROJET		
	<ul style="list-style-type: none"> • Porteur de projet non présent sur le territoire • Investisseur propriétaire du LECLERC de Creutzwald • Développement d'implantation 	<ul style="list-style-type: none"> • Porteur de projet déjà implanté sur le territoire – Propriétaire Intermarché des Faïenceries • Une bonne connaissance de la clientèle locale • Extension de son activité
IMPLANTATION		
Etude de marché	<ul style="list-style-type: none"> • Zone de chalandise étendue : 13 500 habitants • Panier moyen modéré : 25 – 30 € • Concept intégré : magasin unique, plusieurs gammes • CA estimé élevé (un peu optimiste): 6.75 à 7.46 M€, étude théorique ⇒ Captation d'une clientèle élargie et ambitieuse : clientèle locale et urbaine et clientèle allemande de l'agglomération de Sarrebruck CSP + notamment (connexion : trame entre les deux villes) ⇒ Captation de la clientèle réussie à Creutzwald grâce à un important budget de communication sur les canaux de diffusion allemands 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone de chalandise restreinte • Panier moyen bas mais de nombreux clients journaliers • Concept multi enseignes • CA estimé limité : Intermarché express : 1,5 M d'€ + Les comptoirs de la Bio : 1 M d'€ + Boulevard II : 0.5 M d'€ : soit au total 3 M€ ⇒ Captation d'une clientèle exclusivement locale et urbaine ⇒ Pas de volonté d'attirer un nouveau segment de clientèle ⇒ Intention affirmée d'éviter une concurrence pour l'Intermarché « Les Faïenceries » (Estimation de perte de 30 % du CA)
Emplacement	Emplacement validé par la coopérative	Emplacement validé par la coopérative
Direction identifiée	Directeur identifié par M. Beck	Directeur non identifié
Evaluation		

MODELE ECONOMIQUE		
	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition de la surface commerciale sous forme de prêt classique avec remboursement de 1,5 M€ à 12 ans • Création d'une Holding LB SAS • Soutien financier des parrains (groupe E.LECLERC) • Création d'emplois de 30 ETP puis 10 supplémentaires à l'échéance de la deuxième année <p>⇒ Soutien de l'enseigne E.LECLERC</p> <p>⇒ Accord de banque fourni lors des auditions</p>	<p>⇒ Acquisition de la surface commerciale sous forme de prêt classique avec un remboursement à 10 ans</p> <p>⇒ Bail commercial signé entre Intermarché et Boulevard II</p> <p>⇒ Accord de deux banques mais pas d'attestation écrite remise lors de l'audition</p> <p>⇒ Holding SAS AUREMI identique à celle d'Intermarché Faienceries</p> <p>⇒ Création d'une SCI bailleur des 3 nouvelles SAS (Intermarché, Comptoir de la Bio, Boulevard II)</p> <p>⇒ Création de 8 emplois dont 6 ETP</p> <p>⇒ Intervention d'un seul porteur de projet</p> <p>⇒ Pas de soutien de l'enseigne Intermarché</p> <p>⇒ Pas d'accord de banque écrite fournis lors de l'audition</p> <p>⇒ Gestion de trois enseignes différentes</p> <p>⇒ Pas de compensation financière entre les trois enseignes</p>
Evaluation <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>		
PROGAMMATION COMMERCIALE		
Concept	<ul style="list-style-type: none"> • Une surface alimentaire segmentée en 4 secteurs : L.ECLERC express, le marché frais, le frais libre-service, le snacking <p>⇒ Gestion d'un seul commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> • Services intégrés : Drive Piéton, livraison à domicile • Distribution de produits locaux en projet : • Conventionnement en cours entre les 	<ul style="list-style-type: none"> • Trois enseignes indépendantes : Intermarché express, Le comptoir de la Bio (20 % du capital détenu par Intermarché), Boulevard II (ouverture du deuxième restaurant sur la ville de Sarreguemines) <p>⇒ Trois gestionnaires</p> <p>⇒ Trois images de marque à gérer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Services intégrés : Drive Piéton, dépôt pressing, relais colis, reproduction de clés,

	<p>agriculteurs localisés à moins de 50 km pour le frais</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une navette qui se rendra chez les producteurs pour récupérer les produits locaux Répartition de l'offre commerciale exclusivement alimentaire (90 % alimentaire et 10 % non alimentaire) 	<p>presse, française des jeux</p> <ul style="list-style-type: none"> Distribution de produits locaux expérimentés dans Intermarché de la Faïencerie : Marque Moselle Sans Limite Distribution de produits locaux, en lien avec des producteurs Répartition de l'offre commerciale exclusivement alimentaire (90-95 % alimentaire et 5-10 % non alimentaire)
Evaluation		
SYNERGIE AVEC D'AUTRES ACTIVITES		
	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de d'implanter Magazzino, traiteur italien fondé par M.Beck 	<ul style="list-style-type: none"> Mention de possibilité de prise à bail d'une ou deux cellules de la galerie par Intermarché : dépôt vente, location de matériel
FONCTIONNEMENT		
Délai d'ouverture	<ul style="list-style-type: none"> Ouverture du magasin envisagée à partir de janvier 2021 	<ul style="list-style-type: none"> Ouverture du magasin envisagée à partir de mars 2021 mais possibilité d'avancer cette date en fonction de la signature de l'acte de vente
Rénovation	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation complète du local dans un style industriel 	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation complète de la surface alimentaire
Volume horaire	<ul style="list-style-type: none"> Horaires d'ouverture : 8h-19h30 	<ul style="list-style-type: none"> Horaires d'ouverture : 8h-20h
Parking	<ul style="list-style-type: none"> Remboursement du stationnement à partir d'un montant d'achat 	<ul style="list-style-type: none"> Hypothèse : Ajout de 30 minutes supplémentaires aux 30 minutes déjà offertes sur place si achat du client dans enseigne Intermarché
Evaluation		

SYNTHESE :

Le projet de l'E.LECLERC est plus classique, mais plus abouti et bénéficie du soutien financier de la Coopérative, dans le cadre d'une stratégie de développement. Il permettra aux consommateurs locaux de bénéficier d'un effet de concurrence avec l'Intermarché existant.

Il amène un commerce complémentaire (épicerie italienne)- à bien faire confirmer dans son offre.

De plus, il entend attirer une clientèle allemande, ce qui serait un réel avantage pour les autres commerces du Carré Louvain

Bien qu'innovant, le projet d'Intermarché, apparaît plus comme un projet individuel en réaction au projet de Leclerc. Il risque de générer une situation de monopole où le marché captif lui permettra de jouer sur les prix sans élargir l'offre ni proposer un effet d'entraînement sur les autres commerces de la galerie.

2

2. PROJET DE REAMENAGEMENT DES CELLULES

POLITIQUE DE REAMENAGEMENT



PROPOSITION DE REAMENAGEMENT ET RECONFIGURATION

"La galerie commerciale du Carré Louvain, au cœur de Sarreguemines, n'a jamais réussi à faire le plein depuis son ouverture en 2007. Année après année, elle s'est vidée de sa substance."

Le départ de l'enseigne alimentaire Symply Market le 13 juillet 2018, accélère le processus. L'image de la galerie est celle d'un lieu daté, peu fonctionnel et peu attractif.

L'objectif est aujourd'hui de lui redonner de l'attractivité en la requalifiant, en réaménageant les espaces publics et en reconfigurant les locaux pour orienter le parcours piéton.

Une vision négative du bâtiment

- *«Espace fermé»*
- *«Pas de terrasses,[...]ne donne pas envie»*
- *«C'est juste un couloir qui n'est pas attractif» «un passage qui ne donne sur rien»*
- *«Vraie déception par rapport au projet initial qui avait été montré»*
- *«La galerie est trop sombre et les plafonds sont bas ; il faudrait ouvrir et donner du volume et de la luminosité pour que les gens aient envie d'y aller et de s'y poser.»*
- (source étude HANK/Banque des Territoires : expertise sur la programmation du centre commercial du carré Louvain à Sarreguemines)

A/ Diagnostic

• Une galerie aux normes et en bon état

La galerie commerciale est récente, en bon état et ne nécessite pas de travaux importants. Un marché de Noël a pris place dans des cellules vides en 2019, pour lequel la commission de sécurité n'a pas fait de remarques importantes : Elle est donc globalement aux normes de sécurité incendie.

A priori, seul désordre visible, un **dégât des eaux venant de la toiture terrasse occupée par le parking a endommagé une cellule**. Ce sinistre semble être causé par un défaut d'entretien du parc de stationnement par son concessionnaire, **dont il sera nécessaire de revoir le contrat dans le cadre de la concession**.

- **Une configuration variée des locaux**

Comme dans la plupart des galeries, les locaux sont plutôt grands et n'appellent pas de remembrement. Ils sont de deux sortes : les locaux pairs (et le 3) plus petits, de faible profondeur avec un grand linéaire de vitrines (achats d'impulsion type équipement de la personne, sans nécessité de réserves ni locaux techniques), et les locaux impairs, profonds et avec moins de vitrines (alimentaire, services...). Seul le 21 dispose d'une extraction.

- **Mais une architecture et un traitement inadaptés à un petit espace commercial**

Le bâtiment n'a ni la taille suffisante (un seul niveau, peu de commerces) ni la configuration (linéarité trop longue, pas de centralité) pour constituer un vrai centre commercial autonome type Nice Etoile ou Pasteur Besançon : Il constitue une sorte de passage entre la rue piétonne commerçante et la rive de la Sarre et la médiathèque mais ce passage est fermé et n'invite pas à la traversée.



Le sens de circulation est clairement défini dans les usages : on va de la rue piétonne vers le fond de la galerie et non de la Sarre vers la rue piétonne. La médiathèque constitue certainement un pôle attractif, les aménagements des berges de la Sarre pourraient l'être également, mais les voies automobiles coupent les liaisons piétonnes vers les aménagements sur la rive opposée.

La présence de Leclerc améliorera l'attractivité de la galerie, surtout pour les chalands en voiture, mais une **activité de destination animée à mi-parcours** serait un plus pour fixer les flux piétons

De plus, **la hiérarchie des entrées est inversée : l'entrée "principale", sur la rue piétonne, est quasi "invisible"**, et ne ressemble pas à une entrée mais à une boutique, et l'entrée sur la rive de la Sarre, bien que monumentale, semble ne donner sur un immeuble de bureaux plutôt que sur un lieu d'échanges commerciaux.

B/ Préconisations

Principe : faciliter l'accès à l'espace et à ses usages pour en faire un lieu de flânerie, à l'image des passages couverts du 19^{ème} siècle.



Le concept de petite galerie marchande en ville est partout en déshérence, et seuls les commerces en première ligne (sur rue) et les grandes surfaces peuvent s'y maintenir.

A contrario, les passages couverts, véritables « rues intérieures », continuent à être attractifs, malgré leur étroitesse et les prix élevés du foncier car ils font partie intégrante du domaine public et de la voirie. Ils sont ouverts sur la rue, même s'ils sont fermés en soirée ou la nuit par des grilles, et bénéficient d'un aspect patrimonial, et de lumière naturelle grâce à des verrières. Ils sont souvent thématiques (commerce de bouche, restauration ...) et règlementés par des chartes architecturales. C'est le modèle qui inspire les nouveaux centres type Maison Engelmann à Mulhouse.

Il s'agit de **se rapprocher de cette ambiance urbaine et qualitative** en tirant partie des atouts du Carré Louvain : accroche sur rue piétonne patrimoniale, large espace devant l'entrée côté Sarre, présence de la médiathèque...

- **Traitement des entrées : faciliter la transparence et la transition avec l'espace public extérieur**

Les 2 entrées sont fermées par plusieurs systèmes de portes assez opaques et n'invitent pas à entrer, elles ne donnent pas à voir l'intérieur du site



Côté rue

Pour inviter à entrer, et renforcer l'effet passage plutôt que « galerie marchande », les menuiseries d'entrée **pourraient être supprimées** afin que l'espace intérieur soit en continuité de la rue, et le **traitement du sol prolongé au dehors en parvis** (demi-cercle). Des grilles pourraient être installées pour en condamner l'accès aux horaires de fermeture.

Le climat est continental à Sarreguemines. Même si le confort du passage ne serait pas celui, clos et surchauffé, d'un centre commercial, il resterait plus agréable que celui de la rue, même pour les espaces de snacking.



Si toutefois l'étanchéité entre rue et passage devait être maintenue, ainsi que le principe d'un sas, les menuiseries existantes pourraient être remplacées par des menuiseries plus discrètes, plus transparentes (cf exemples ci-dessus)

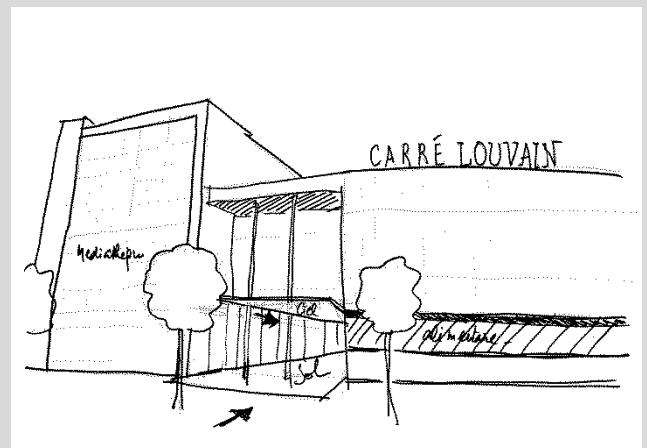
Coté Sarre

La façade "arrière", outre l'ouverture de l'entrée vers le passage, le traitement de son sol et de son plafond, pourrait en outre, sur la partie qui abrite la surface alimentaire, **être vitrée tout du long à partir d'une hauteur raisonnable** (1,80 à 2m en fonction des contraintes de sécurité définies par Leclerc), afin :

- de donner de la lumière
- de mettre en scène le passage et les produits (étagères, rayonnages...)
- de ne pas être qu'une simple façade "arrière", mais aussi une vitrine



Entrée côté rue



Entrée côté Sarre

• Traitement du sol de la galerie

Le sol de la galerie, très daté, **demande à être changé pour un revêtement plus moderne et d'effet plus naturel** (type carrelage effet tomettes ou impression bois clair patiné...) et être traité en continuité de celui de la rue piétonne.

Pour casser l'effet « couloir » et la linéarité, il est proposé un **marquage au sol type « sentier piéton » sinueux**, passant devant les mobiliers (bancs, poubelles...). Selon le budget et les possibilités de l'installation électrique, il pourrait aussi être envisagé le long de ce parcours d'encastrer au sol des spots lumineux

- **Traitement du plafond**

L'impression d'écrasement est le principal reproche fait à la galerie. Son plafond ne pouvant être supprimé, pourrait cependant être habillé de **dalles de faux-plafond en LED reproduisant la lumière du jour** pour un grand confort visuel et reproduire un ciel virtuel. Cet élément, installé sur toute la longueur du passage, pourrait être suffisamment marquant pour faire le lien entre la rue piétonne et la rive de la Sarre en étant également présent sur un élément des façades (par exemple auvent sur la rue). Ce plafond LED pourrait, en fonction des éléments techniques présents sous la dalle, avoir des hauteurs variables et plus importantes qu'actuellement, pour casser la linéarité.

- **Signalétique**

Côté rue

Signalétique extérieure en amont à réaliser et poser par la Ville (plans et enseignes du Carré Louvain)

Côté Sarre

Pose d'une enseigne sur façade par l'entreprise de grande distribution avec autorisation et préconisations du concessionnaire (ou prise en charge financière par ses soins si maîtrise d'ouvrage effectuée par le concessionnaire de la galerie)

A bien intégrer à l'acte de vente

- **Animation des parvis**

Autorisation et redevances d'occupation à intégrer dans le titre de concession avec la Ville

Organisation, stockage et installation du mobilier, entretien et perception des loyers par le concessionnaire : relève de la gestion des espaces communs, permet de valoriser le site : **occupants permanents de la galerie ou volants**

Côté rue

Emplacement évènementiel devant la façade aveugle : Installation de velum ou de stand de cuisine /dégustation, food truck, kiosque mobile

Côté Sarre

Aménagement du parvis piéton pour des terrasses temporaires ou des food trucks

- **Aménagement intérieur**

Animation et conception des vitrines commerçantes

Règlement : interdiction d'opacifier les vitrines, incitation à les supprimer au profit de volets roulants et grilles pour faciliter la transition entre le passage et la boutique

Mobilier (facultatif mais recommandé)

Bancs + corbeilles + ambiance végétale pour adoucir l'ambiance : à installer à mi-parcours, à distance de l'espace snacking de Leclerc

Exemples de mobilier végétalisé



Autres pistes

- claustras habillés de végétaux
- panneaux rappelant les expositions à la Médiathèque

C/ Estimations financières des ajustements préconisés

En l'absence de documents techniques et d'éléments de programme, il ne s'agit à ce stade que de simples estimations

Plafond

- Dalles

359 € HT /dalle 60cm x 60 cm, sans remise

Devis entreprise LUMICK : pour équiper 120 m de plafond, avec un ensemble de 800 panneaux: **143 K€ HT.**

- Pose de l'ossature et branchement électrique, dépose partielle du faux-plafond

Pour 120 m par 2,40 m : environ **170 K € HT.**

Total : environ : 213 K€ HT

Sol

Carrelage : Pour changer le sol sur l'ensemble de la galerie, soit 750 m², compter 25 € /m² pour la dépose et 120/150 € /m² pour la fourniture et pose d'un nouveau carrelage

Total : environ 130 K€ HT

Menuiserie des entrées

Si on enlève les ensembles de portes de l'entrée et de la sortie pour les remplacer par des portes coulissantes automatiques beaucoup plus transparentes

Pour 4 lignes (2 sas) environ 70 K € HT. (Estimation entreprise GEZE)

Metz, le 15 SEP. 2020

Le Directeur Général

Jérôme BARRIER



3

3. STRATEGIE COMMERCIALE

STRATEGIE COMMERCIALE



1. APPEL A PROJET

• Principe

Pour commercialiser les locaux vacants de la galerie commerciale du Carré Louvain, il est recommandé de passer un appel à candidatures global pour tous les locaux. Cette procédure permettra

- de toucher un large panel de porteurs de projets, de créer une émulation et de proposer à chacun le local le plus adapté
- d'associer les autres propriétaires (Ville et Grande surface alimentaire) au choix, même si la décision finale relève du bailleur SEBL, et de leur garantir une cohérence de positionnement commercial
- d'organiser les visites du site
- d'initier une campagne de promotion de la galerie à travers la publicité donnée à l'appel à candidatures.

Pour cela, il conviendra au préalable que tous les travaux d'aménagement de la galerie proprement dite aient pu être engagés ou au moins programmés.

Par principe, on pourra convenir de la possibilité de ne pas attribuer tous les locaux en attente de relancer cet appel à candidatures six à huit mois plus tard, au vu de l'évolution des situations des locataires.

• Organisation

L'appel à candidatures se déroulera de la manière suivante :

- Définition du contexte et des objectifs (destinations souhaitées, valeurs locatives, modalités des baux, prestations garanties aux locataires charges locatives et refacturées....), avec le concédant Ville
- Rédaction du contenu de l'appel à candidatures : fiches techniques des locaux et dossier de candidature
- Présentation du programme sur une page web spécifique dédiée au Carré Louvain sur le site internet de la SEBL, présentant en 3D la galerie, les travaux, les destinations souhaitées, les locaux disponibles, leur surface, et les modalités locatives
- Diffusion par l'intermédiaire de canaux locaux pré-identifiés (sites internet Ville, CCI, CMA, contacts banques et agences immobilières, insertions presse spécialisée, promotion presse généraliste, campagne réseaux sociaux, flyers et affiches...)
- Organisation des visites du site

- Réception et analyse des candidatures en fonction de critères économiques, techniques, et du profil des porteurs de projets
- Première sélection des candidats dont les dossiers sont complets et échanges avec les services de la SEBL pour explicitation et demande de compléments éventuels
- Audition des candidats pré retenus par une commission technique associant la Ville (manager de centre-ville, élus, voire directeur de la grande surface...)
- Examen des dossiers par une commission technique créé au sein de la SEBL, qui présentera les projets et les critères de décisions, et proposera des modalités locatives (bail dérogatoire ou non, franchise de loyer, travaux..)
- Décision motivée de la commission, qui prendra en compte l'avis de la Ville et du propriétaire de la grande surface sans obligation de s'y confirmer, notamment dans une perspective de minimisation des risques financiers.
- Information motivée des candidats retenus et non retenus, et des co propriétaires de la galerie.
- Négociation des baux
- Organisation de la livraison des locaux et des travaux des preneurs
- Campagne de promotion : inaugurations, animations, presse.

- **Renouvellement des baux et recommercialisation des locaux**

La Ville sera informée des renouvellements des baux, de leur interruptions (pour des raisons diverses), ou de leurs cessions, et consultée lors de la recommercialisation de locaux vacants : la SEBL se réservant le choix définitif des porteurs de projets

- **Calendrier estimatif (pour 12 locaux)**

- Rédaction de l'appel à projet : 2 à 3 semaines si les modalités locatives ont déjà été négociées au préalable dans la concession
 - Lancement de l'appel à candidatures et remise des offres : 1 mois
 - Constitution d'une commission technique, analyse des candidatures et échanges avec les candidats : 3 semaines
 - Audition : 3 à 5 jours (20 à 30 candidats)
 - Commission de sélection : 2 jours
 - Information en retour des candidats : une semaine
 - Négociation des clauses des baux, signature notariée et installation : 5 à 6 semaines, sous réserve que les travaux aient été finalisés au préalable.
- ⇒ **Soit 4 à 5 mois entre la signature de la concession et les premières installations (à optimiser en temps masqué pour réaliser les travaux)**

Pour un effet de synergie, l'appel à candidatures devrait donc être lancé 4 à 5 mois avant la date d'ouverture de la grande surface alimentaire, en évitant les périodes peu commerciales.

Pour gagner du temps, la rédaction de l'appel à projets pourra intervenir avant le vote de la délibération sur le traité de concession, mais pas le lancement de l'appel à candidatures lui-même.

- **Contenu de l'appel à projets**

- Projet général, mention de la concession de services et de son objectif
- Fiche technique galerie, plan général, occupants actuels et futurs (grande surface alimentaire), travaux envisagés et calendrier
- Fiches techniques de chaque local :
 - plans, équipements, spécificités, surfaces totales et pondérées, état et travaux éventuels du bailleur ou du preneur
 - destinations souhaitées et non souhaitées
 - modalités locatives : loyer indicatif, provisions pour charges, caution, taxe foncière prise en charge ou non, franchise négociable ou non
- Organisation et calendrier de l'appel à projets
- Contact pour informations et visite
- Dossier de candidature et date limite de dépôt

2. STRATEGIE D'ANIMATION

Concevoir un **centre commercial** comme simple lieu pour faire ses courses est désormais désuet. Pour beaucoup de clients, la fréquentation d'un centre commercial est aussi l'occasion d'une sortie en famille le week-end. Cela peut même être une sorte de rituel. Et le consommateur, s'il est guidé par la nécessité de s'approvisionner, va également chercher à allier l'utile à l'agréable. Déambuler dans des rayonnages de magasins pour remplir un caddie ou courir de boutique n'est pas enthousiasmant. Cette seule perspective pourrait en dissuader plus d'un de fréquenter les centres commerciaux. Pour continuer de séduire leur public, ceux-ci doivent lui proposer d'autres types d'expériences.

La concurrence de la vente en ligne pourrait être fatale aux centres commerciaux si ceux-ci n'avaient pas des éléments de différenciation à proposer à leurs clients. Les responsables de ces établissements se doivent aujourd'hui de rivaliser d'imagination pour attirer la clientèle. L'objectif est de transformer le centre commercial en lieu de **divertissement**. Les moyens mis en œuvre consisteront à créer des animations

susceptibles de surprendre les clients et de leur faire oublier l'aspect contraignant des courses.

Le centre commercial : un concept contraint de se réinventer

En prenant le pas sur **le petit commerce** dans les années 60, les centres commerciaux sont très vite devenus incontournables. Puis, pendant longtemps, ils n'ont subi la concurrence d'aucun autre canal de distribution auprès du grand public. Cette position monopolistique leur a valu une mainmise sur le secteur de la consommation. Aucune campagne promotionnelle ou marketing n'était alors nécessaire pour attirer la **clientèle**. Le problème de leur fréquentation ne se posait pas puisqu'il n'existait quasiment aucune alternative pour faire ses courses. Cette rente de situation était dévolue à chaque nouveau centre commercial qui ouvrait ses portes. Ceux-ci se sont multipliés lors des dernières décennies jusqu'à ce que parfois plusieurs s'implantent sur une même zone de chalandise. Dès lors, les choses se sont compliquées et des stratégies de fidélisation ont dû être imaginées pour maintenir la fréquentation des clients. La répartition d'une concurrence de proximité émanant d'autres centres commerciaux a contraint les responsables de ces établissements à créer une offre non exclusivement liés la vente de produits et de services.

A l'aube des années 2000, l'ouverture et la montée en puissance du marché de **la vente en ligne** l'ont vite imposé comme une nouvelle menace pour le modèle économique des centres commerciaux en France. Il s'agissait là de l'émergence d'une concurrence totalement inédite qui ne pouvait rester sans réponse. Séduit par cette nouvelle proposition avantageuse en termes de coût et de gain de temps, le consommateur pouvait en effet considérer qu'il n'avait plus aucun intérêt à se déplacer dans un centre commercial alors qu'il peut acheter sur une simple photo. Les centres commerciaux ont donc dû **réinventer leur concept** et leur modèle de business non seulement pour conserver leur clientèle, mais également parce que celle-ci ne veut plus être considérée comme la simple consommatrice de l'acte d'achat. De temples de la consommation, les centres commerciaux ont donc opéré leur mue en centres de jeux et de loisirs. Organiser des animations gratuites pour améliorer l'expérience du consommateur est très vite apparu comme le saint Graal du centre commercial pour faire revenir la clientèle.

Pour opérer une révolution de l'animation commerciale, les centres commerciaux se devaient de faire peau neuve

Les centres commerciaux devaient rompre avec leur modèle originel et se démarquer d'un univers purement commercial uniquement constitué de **boutique**. Leur architecture intérieure a considérablement évolué. Leur concept se rapproche désormais de celui d'un parc d'attractions rythmé par une grande diversité

d'**animations** qui peuvent être ludiques, culturelles ou sportives. L'objectif est de créer un lieu où l'acte de consommer est le sous-jacent d'une démarche plus globale qui consiste pour la clientèle à s'offrir une journée de détente. Créer un espace de vie lumineux des décors insolites et grandioses fait désormais partie du cahier des charges que se fixent les responsables d'un centre commercial ou de **l'agence événementielle** qui les accompagne. Il incombe ensuite à celles-ci d'élaborer des thématiques pour les différents événements qu'elles organisent.

3. STRATEGIE DE COMMUNICATION

La communication sera un élément clé du développement de la galerie commerciale. En collaboration avec la Ville, les associations de commerçants, l'enseigne alimentaire, une communication sur les différents réseaux est envisagée :

- Presse
- Radio
- Prospectus, flyers
- Internet, réseaux sociaux,...

Les actions de communication s'effectueront sur la zone de chalandise soit la ville de Sarreguemines, sa périphérie et jusqu'à la frontière allemande.

Metz, le **15 SEP. 2020**

Le Directeur Général

Jérôme BARRIER



4

4. PROJET DETAILLE DE CONTRAT D'ASSURANCE

NOTE SUR LES ASSURANCES



La SEBL est assurée au titre de la Responsabilité Civile auprès du groupement SCET/GRAS SAVOYE/ALLIANZ.

Ce contrat d'assurance comprend la couverture des risques liés à l'activité des EPL et en particulier les conséquences de leurs fautes professionnelles.

Il est d'autant plus adapté qu'il tient compte :

- De la connaissance de l'évolution des activités spécifiques des SEM,
- De la nature des garanties particulières adéquates à leurs activités et aux risques encourus.

La garantie Responsabilité Civile est indispensable à l'activité de la SEBL puisqu'elle effectue principalement des prestations intellectuelles pour des maîtres d'ouvrage publics ayant passé mandat ou en qualité de propre maître d'ouvrage.

La responsabilité qui est recherchée, est celle de la responsabilité professionnelle, pour des préjudices invoqués par des tiers, qui sont pour la plupart du temps de nature immatérielle et dont les montants sont conséquents.

C'est la raison pour laquelle, les montants de garantie sont en adéquation des risques encourus.

Par ailleurs, le contrat souscrit retient une définition très large des activités susceptibles d'être exercées par la SEBL et des garanties.

OBJET DU CONTRAT

Le contrat d'assurances ALLIANZ a pour objet de garantir la SEBL contre toutes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber dans le cadre de ses activités à raison de tout dommage, sauf exception définies dans le contrat d'assurances, causés aux tiers.

Le contrat comporte 3 volets de garantie de la Responsabilité Civile :

- Responsabilité Civile professionnelle,
- Responsabilité Civile avant et après travaux/livraison
- Responsabilité Civile Exploitation

LES ACTIVITES ASSUREES

- La maîtrise d'ouvrage, dans toutes ses phases, y compris la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la conduite d'opération, depuis l'étude des projets et la préparation des programmes jusqu'aux opérations de démolition, de construction et la réception des ouvrages.
- La rédaction de tous documents et de tous actes, notamment de règlements de lotissements, de règlements de copropriété, de cahier des charges, de marché, de baux, etc.
- La conclusion de tous contrats et marchés en rapport avec les activités garanties, et le choix de tous locataires d'ouvrage, mandataires, prestataires de services, conseils et fournisseurs.
- L'obtention, l'emploi, la distribution des différents financements des opérations de construction, que celles-ci soient ou non réalisées par l'Assuré.

Et ce avec toutes activités annexes et/ou connexes, se rapportant directement ou indirectement aux activités décrites ci-dessus.

LES EXCLUSIONS DU CONTRAT

Au titre de la Responsabilité Civile Exploitation, notamment :

- Dommages occasionnés par la guerre, les émeutes, les attentats, etc ...
- Dommages qui résultent de la production par tout appareil ou équipements de champ électrique magnétique, etc ...
- Dommages du fait du plomb, d'un virus informatique, la pollution de l'air, de l'eau, du sol, etc

Au titre de la Responsabilité Professionnelle, notamment les :

- Dommages matériels qui engagent la responsabilité de l'assuré (article 1792 et suivants du Code Civil),
- Pénalités résultant d'un retard de livraison ou d'achèvement d'un ouvrage ou d'une prestation.

MONTANT DES GARANTIES ET DES FRANCHISES

Nature des garanties	Montants garantis	Franchises
Responsabilité Civile Exploitation (par sinistre sauf indication contraire)		
Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus	10.000.000 €	Dommages corporels : NEANT
Avec un maximum de :		
- Pollution accidentelle	1.530.000 € par année d'assurance	
- Dommages matériels et immatériels consécutifs	2 000.000 €	Autres dommages :
- Dommages immatériels non consécutifs	770.000 €	
- Intoxication alimentaire	770.000 € par année d'assurance	382 € par sinistre
- Faute inexcusable	800.000 € par victime avec un maximum de 2.500.000 € par année d'assurance	
Responsabilité Civile Professionnelle pendant et/ou après Travaux / après réception ou des prestations (par année d'assurance)		
Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus	6.000.000 € par année d'assurance et par société 15.300.000 € par année d'assurance et pour l'ensemble des sociétés assurées au contrat	Dommages corporels : NEANT Autres dommages : 7.622 € par sinistre

Par ailleurs, SEBL est titulaire d'une assurance visant à garantir les biens immobiliers, dont elle est propriétaire, locataire, gestionnaire pour le compte d'un propriétaire ou lorsqu'elle a une obligation contractuelle ou non de mettre en place les assurances de dommages.

Cette assurance est souscrite auprès du groupement SCET/Gras Savoye/COVEA, étant précisé que le contrat a été mis en place pour une période de 3 ans.

5

5. OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE CONVENTION

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE CONVENTION



Proposition de modifications :

Texte original du contrat	Proposition de modification
<p>Article 1 – Objet « La VILLE DE SARREGUEMINES confie au CONCESSIONNAIRE, qui l'accepte, dans les conditions ci-après définies, l'acquisition et l'exploitation d'un ENSEMBLE IMMOBILIER, dénommé « galerie commerciale « Carré Louvain », dont le périmètre et les caractéristiques sont définis ci-après à l'article 13. Le CONCESSIONNAIRE s'engage à financer, réaménager [conception et construction], et assurer la gestion locative dudit ENSEMBLE IMMOBILIER à ses risques et périls. Le CONCESSIONNAIRE est exclusivement et directement rémunéré par les produits perçus à l'occasion de l'exploitation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, c'est-à-dire par les loyers perçus des opérateurs économiques à qui seront louées les cellules commerciales de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. »</p>	<p>Nous souhaiterions procéder à l'ajout suivant : « <u>Il est précisé que la galerie commerciale qui sera acquise par le CONCESSIONNAIRE est cédé en état d'être exploité, certains locaux de la galerie commerciale étant occupés par des locataires</u> ».</p>
<p>Article 2 – Documents contractuels « Les documents contractuels sont constitués de la présente concession et des annexes suivantes par ordre de prévalence :</p> <ul style="list-style-type: none">- Annexe 1 : Périmètre de la concession<ul style="list-style-type: none">• Plan masse du périmètre physique de la concession• Plans et documentation technique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER- Annexe 2 : Offre remise par Le CONCESSIONNAIRE- Annexe 3 : Planning de réalisation des travaux de réaménagement- Annexe 4 : Comptes d'exploitation prévisionnels- Annexe 5 : Compromis de vente	<p>La formule « et tout autre document » ne permet pas de savoir précisément quels sont les documents visés ; nous souhaiterions donc que soient visés explicitement les documents concernés.</p>
<p>En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention, les annexes par ordre décroissant d'importance, et tout autre document. Le présent contrat et ses annexes constituent un ensemble contractuel indissociable. »</p>	
<p>Article 5 – Cession « Toute cession partielle ou totale de la présente convention, tout changement de cocontractant ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération de l'assemblée délibérante du CONCEDANT. Toute demande de cession devra être accompagnée d'un extrait Kbis et des statuts de la société se substituant.</p>	<p>Nous proposons de supprimer la phrase suivante : « <u>En cas de substitution, le présent CONCESSIONNAIRE demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le substitué</u> », puisqu'en cas de cession, l'ancien concessionnaire ne sera plus en charge de l'exploitation de l'ensemble immobilier et il n'est donc pas logique qu'il</p>

Faute d'autorisation, les conventions de substitution sont entachées d'une nullité absolue.

En cas de substitution, le présent CONCESSIONNAIRE demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le substitué. »

Article 9 – Missions du concessionnaire

« La présente concession a pour objet l'acquisition et l'exploitation de la galerie commerciale « Carré Louvain » à Sarreguemines.

De manière générale, le CONCESSIONNAIRE assure la responsabilité de l'exécution de l'ensemble des démarches administratives et juridiques nécessaires à la réalisation de la présente concession.

Le CONCESSIONNAIRE a pour mission :

- o d'acquérir la galerie commerciale « Carré Louvain », aux conditions négociées entre la VILLE et l'actuel propriétaire et précisées dans un compromis de vente conclu par la Ville [Annexe 5], le CONCESSIONNAIRE venant se substituer à la VILLE (devrait intervenir avant le 31 juillet 2020), cette clause n'étant pas négociable,
- o de mobiliser des financements permettant l'opération ;
- o de concevoir ou faire concevoir des travaux de réaménagement ;
- o d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires ;
- o de réaliser ou faire réaliser les travaux correspondant ;
- o d'assurer l'entretien et la maintenance de l'immeuble ;
- o d'exploiter la galerie commerciale en louant ses cellules commerciales sur la durée de la concession. »

Article 10.1 Début de l'exploitation

« Le CONCESSIONNAIRE s'engage à faire toutes diligences pour acquérir l'ENSEMBLE IMMOBILIER au plus tard le 31 décembre 2020 et d'en débiter l'exploitation au plus tard le 31 janvier 2021. »

Article 10.2 Modification du délai d'entrée en exploitation

« Le délai contractuel fixé à l'article 10.1 ci-dessus pourra être prorogé, dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

Les causes légitimes de retard sont limitativement les suivantes :

les modifications demandées par VILLE DE SARREGUEMINES ou proposées par le CONCESSIONNAIRE et acceptées par VILLE DE SARREGUEMINES ;

puisse être tenu responsable de l'exécution du contrat de concession par une société avec laquelle il n'aura probablement aucun lien juridique.

Nous aimerions modifier la formulation suivante : « d'assurer l'entretien et la maintenance de l'immeuble » par la formulation suivante : « d'assurer l'entretien et la maintenance de la galerie commerciale ».

Nous souhaiterions modifier cet article par la rédaction suivante : « Le CONCESSIONNAIRE s'engage à faire toutes diligences pour acquérir l'ENSEMBLE IMMOBILIER au plus tard dans un délai de 4 mois à compter de l'entrée en vigueur du contrat de concession et d'en débiter l'exploitation à compter de la date d'acquisition de l'ENSEMBLE IMMOBILIER »

Parmi la liste des causes légitimes de retard, nous aimerions ajouter les clauses suivantes :

- « - les retards rencontrés dans la réalisation des formalités administratives et notariales nécessaires à la signature de l'acte authentique de vente ;
- les retards rencontrés dans l'obtention des financements nécessaires à l'acquisition de la galerie commerciale ;
- les injonctions administratives ou juridictionnelles de suspendre ou d'arrêter

– les retards liés à la délivrance d'une autorisation administrative nécessaire à l'exécution du présent contrat de concession résultant d'une nouvelle exigence de VILLE DE SARREGUEMINES, à l'existence d'un recours gracieux ou contentieux ou à un retrait de l'autorisation initiale, sauf si un tel retard résulte d'une faute du CONCESSIONNAIRE ;

– les cas de force majeure, dont notamment :

- l'incendie ou l'explosion ayant une origine extérieure au chantier ;
- confinement lié au Covid 19 ou autres pandémies ;
- la foudre ;
- les cyclones, inondations, tremblements de terre, mouvements de terrain ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ;
- la chute d'aéronefs ;
- les faits de guerre étrangère sur le territoire français, les faits de guerre civile, d'actes de terrorisme ou de sabotage ;
- les effets directs ou indirects d'explosions, de dégagements de chaleur, d'irradiations provenant de la transmission de noyaux d'atome ou de radioactivité ;
- de la grève qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du Bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, ou qu'elle concerne les services publics de transport dans la mesure où cela entraînerait des perturbations dans le déroulement du chantier ;
- des injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquence ou pour effet de suspendre ou arrêter la totalité des travaux ;
- du respect par le CONCESSIONNAIRE d'obligations liées à la législation relative aux découvertes archéologiques sur le site d'implantation ou de révélation de vices cachés de nature à rendre le terrain impropre à la réalisation de l'opération dans les conditions économiques qui ont présidé à la conclusion du présent contrat de concession ;
- la découverte d'un défaut de structure, d'une pollution ou d'une contamination quelconque du Terrain ou des constructions découvertes lors des travaux et qui n'auraient pas été révélées au cours des études préalables dont le traitement

tout ou partie de l'exécution du contrat de concession et/ou des travaux entrepris par le CONCESSIONNAIRE ;

- tout retard directement imputable à la VILLE DE SARREGUEMINES ou à toute personne dont la VILLE est responsable ;

-le retard, au-delà du délai légal d'instruction, dans l'obtention des Autorisations Administratives, non imputable au Délégué ;

- en cas d'actes de vandalisme et de dégradation ;

- le fait que l'état existant de la galerie commerciale nécessite des travaux non prévisibles au regard des documents transmis par la VILLE DE SARREGUEMINES ».

Nous aimerions modifier la formulation suivante : « – les retards liés à la délivrance d'une autorisation administrative nécessaire à l'exécution du présent contrat de concession résultant d'une nouvelle exigence de VILLE DE SARREGUEMINES, à l'existence d'un recours gracieux ou contentieux ou à un retrait de l'autorisation initiale, sauf si un tel retard résulte d'une faute du CONCESSIONNAIRE » par la formulation suivante : « – les retards liés à la délivrance d'une autorisation administrative nécessaire à l'exécution du présent contrat de concession résultant d'une nouvelle exigence de VILLE DE SARREGUEMINES, à l'existence d'un recours gracieux ou contentieux ou à un retrait de l'autorisation initiale, sauf si un tel retard résulte d'une faute exclusive du CONCESSIONNAIRE ».

Également, nous souhaiterions modifier la formulation suivante : « En cas de dépassement de l'un ou l'autre des délais de l'article 10.1 ci-avant pour un autre motif que ceux visés ci-dessus, le CONCESSIONNAIRE sera redevable des pénalités visées à l'article 31 du présent contrat de concession, et supportera l'ensemble des surcoûts causés par le retard. » par la formulation suivante : « En cas de dépassement de l'un ou l'autre des délais de l'article 10.1 ci-avant pour un autre motif que ceux visés ci-dessus, le CONCESSIONNAIRE sera redevable des pénalités visées à l'article 31 du présent contrat de concession, et supportera l'ensemble des surcoûts causés par le retard lui étant exclusivement imputables. ».

serait rendu nécessaire par la réglementation en vigueur
– les situations climatiques rendant impossible la poursuite du chantier :

- Nombre de jours de gel à -10° entre 7 heures et 20 heures constaté pendant la période correspondant à la durée totale du chantier dans le poste météorologique le plus proche et qui a été atteint au moins deux fois dans ce poste pendant la même période au cours des trente années précédant la consultation.

- La hauteur cumulée des précipitations mesurée pendant la période correspondant à la durée totale du chantier dans le poste météorologique le plus proche et qui a été atteinte au moins deux fois dans ce poste pendant la même période au cours des trente années précédant la consultation.

- La hauteur cumulée des couches de neige pendant la période correspondant à la durée totale du chantier dans le poste météorologique le plus proche et qui a été atteinte au moins deux fois dans ce poste pendant la même période au cours des trente années précédant la consultation

En cas de survenance d'un ou de plusieurs événements constituant des causes légitimes selon le CONCESSIONNAIRE, celui-ci en informe le CONCEDANT par tout moyen et dans les meilleurs délais afin de rechercher à en minorer les effets, et confirme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen permettant de donner date certaine dans un délai de huit [e] jours à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de la survenance d'un tel événement.

Cette lettre comporte a minima :

- l'identification de la cause légitime et sa justification ;
- les mesures éventuellement envisageables pour limiter les conséquences de la cause légitime sur les délais ;
- une estimation des conséquences prévisionnelles de la cause légitime en matière de délais.

Lors de la survenance d'évènements constituant une cause légitime :

- le délai contractuel de réalisation de la phase de conception et de réalisation est suspendu pendant la durée de l'évènement ;
- pendant la prorogation accordée au CONCESSIONNAIRE en raison de la survenance d'une cause légitime, VILLE DE SARREGUEMINES ne lui applique pas les pénalités de retard visées à l'article 30.

Nous aimerions compléter le paragraphe suivant avec la phrase figurant en gras souligné dans la citation :

« Lors de la survenance d'évènements constituant une cause légitime :

- le délai contractuel de réalisation de la phase de conception et de réalisation est suspendu pendant la durée de l'évènement ;
- pendant la prorogation accordée au CONCESSIONNAIRE en raison de la survenance d'une cause légitime, VILLE DE SARREGUEMINES ne lui applique pas les pénalités de retard visées à l'article 30 ;
- **la VILLE DE SARREGUEMINES prend en charge des conséquences financières desdits retards et/ou augmentation de coûts directs et indirects sur la base des coûts raisonnablement engagés par le CONCESSIONNAIRE et sur présentation de justificatifs, ainsi que des éventuels préjudices qui en résultent pour le CONCESSIONNAIRE. La VILLE DE SARREGUEMINES prend en charge ces coûts au travers d'un paiement direct intervenant dans les 30 jours suivant leur présentation par le CONCESSIONNAIRE.** »

Au regard de la liste des causes légitimes de retard, ces causes ne sont pas imputables au CONCESSIONNAIRE de sorte que nous souhaiterions supprimer la possibilité d'une résiliation pour faute du contrat si le retard excède 12 mois.

En cas de dépassement de l'un ou l'autre des délais de l'article 10.1 ci-avant pour un autre motif que ceux visés ci-dessus, le CONCESSIONNAIRE sera redevable des pénalités visées à l'article 31 du présent contrat de concession, et supportera l'ensemble des surcoûts causés par le retard.

Si le retard pris excède 12 mois [toutes causes de retard confondues et cumulées], ou si l'évènement rend impossible la poursuite de l'exécution du présent contrat, pour quelque cause que ce soit, celui-ci sera résilié, sauf accord des parties pour poursuivre l'exécution du présent contrat, dans les conditions définies :

- à l'article 32.1.2 du présent contrat pour la résiliation pour faute, en cas de faute du CONCESSIONNAIRE,
- à l'article 32.1.1 du présent contrat de concession pour la résiliation pour motif d'intérêt général en cas de faute de VILLE DE SARREGUEMINES,
- à l'article 31.2 du présent contrat de concession pour la résiliation d'un commun accord dans les autres cas. »

Article 11 Autorisations administratives

« Le CONCESSIONNAIRE doit respecter les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Il incombe au CONCESSIONNAIRE de faire toute diligence afin d'obtenir les autorisations administratives nécessaires aux travaux de réaménagement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et à son exploitation.

Le CONCESSIONNAIRE fait donc son affaire, dans des délais compatibles avec les délais contractuels, des démarches nécessaires à l'obtention desdites autorisations. Le CONCESSIONNAIRE garde à sa charge les conséquences financières et de délais liées au retard dans l'obtention ou la non obtention des autorisations administratives nécessaires, si ce retard résulte d'une faute de sa part.

La non-obtention des autorisations administratives nécessaires aux travaux de réaménagement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et/ou à son exploitation dans le délai de 6 mois à compter de la date de dépôt de la demande concernée pourra constituer une cause de résiliation du présent contrat de concession.

Dans pareille hypothèse, le régime de la résiliation sera le suivant :

- si la non obtention de l'autorisation administrative concernée est imputable au CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 32.1.2 relatives à la résiliation pour faute s'appliqueront ;
- si la non obtention de l'autorisation administrative concernée est imputable à VILLE DE SARREGUEMINES, les stipulations de l'article 32.1.1 relatives à la résiliation pour motif d'intérêt général s'appliqueront ;

Nous aimerions remplacer la phrase suivante : « Le CONCESSIONNAIRE garde à sa charge les conséquences financières et de délais liées au retard dans l'obtention ou la non obtention des autorisations administratives nécessaires, si ce retard résulte d'une faute de sa part. » par la phrase suivante : « Le CONCESSIONNAIRE garde à sa charge les conséquences financières et de délais liées au retard dans l'obtention ou la non obtention des autorisations administratives nécessaires, si ce retard résulte d'une faute exclusive de sa part. »

Nous aimerions procéder aux modifications figurant en gras souligné au sein du paragraphe suivant :

« Dans pareille hypothèse, le régime de la résiliation sera le suivant :

- si la non obtention de l'autorisation administrative concernée est exclusivement imputable au CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront ;
- si la non obtention de l'autorisation administrative concernée est imputable à VILLE DE SARREGUEMINES, les stipulations de l'article 32.1.1 relatives à la résiliation pour motif d'intérêt général s'appliqueront ;
- si la non obtention de l'autorisation administrative concernée résulte d'une faute partagée entre VILLE DE

– si la non obtention de l'autorisation administrative concernée résulte d'une faute partagée entre VILLE DE SARREGUEMINES et Le CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 32.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront ;

– si la non obtention de l'autorisation administrative concernée résulte d'un fait extérieur aux parties, les stipulations de l'article 32.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront. »

Article 12 – Recours, retrait ou non obtention des autorisations administratives

« Le présent contrat de concession peut être résilié dans les cas suivants :

1) non obtention de l'autorisation administrative concernée purgé de tout recours et tout retrait dans le délai de 8 mois à compter de la date de dépôt de la demande d'autorisation ;

2) recours des tiers à l'encontre des autorisations administratives et/ou les actes relatifs au présent contrat [actes détachables] ou à l'encontre du présent contrat.

En cas de survenance des événements visés au 1) et au 2) ci-dessus, les parties se réuniront dans les meilleurs délais afin de déterminer les suites à donner. Pendant cette période de concertation, qui ne pourra excéder 2 mois maximum, le CONCESSIONNAIRE poursuit l'exécution du présent contrat. Au terme du délai de 2 mois au plus tard, les parties devront prendre une des décisions suivantes :

i) Soit les parties décident de résilier le présent contrat. Celui-ci sera dès lors résilié dans les conditions suivantes :

– si la résiliation résulte d'une faute exclusive du CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.1.2 relatives à la résiliation pour faute s'appliqueront ;

– si la résiliation résulte d'une faute de VILLE DE SARREGUEMINES, les stipulations de l'article 31.1.1 relatives à la résiliation pour motif d'intérêt général s'appliqueront ;

– si la résiliation résulte d'une faute partagée entre VILLE DE SARREGUEMINES et Le CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront

– si la résiliation résulte d'un fait extérieur aux parties, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront.

ii) Soit VILLE DE SARREGUEMINES décide de poursuivre l'exécution du présent contrat de concession. Dans cette hypothèse, il en informera le CONCESSIONNAIRE au plus tard 30 jours à l'expiration de la période de concertation. La poursuite de

SARREGUEMINES et Le CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront ;

– si la non obtention de l'autorisation administrative concernée résulte d'un fait extérieur aux parties, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront. ».

Nous aimerions procéder aux modifications figurant en gras souligné au sein du paragraphe suivant :

« i) Soit les parties décident de résilier le présent contrat. Celui-ci sera dès lors résilié dans les conditions suivantes :

– la résiliation résulte d'une faute **exclusive** du CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour **force majeure** s'appliqueront ;

– la résiliation résulte d'une faute de VILLE DE SARREGUEMINES, les stipulations de l'article 31.1.1 relatives à la résiliation pour motif d'intérêt général s'appliqueront ;

– la résiliation résulte d'une faute partagée entre VILLE DE SARREGUEMINES et Le CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront

– la résiliation résulte d'un fait extérieur aux parties, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront.

ii) Soit VILLE DE SARREGUEMINES décide de poursuivre l'exécution du présent contrat de concession, **à condition que la VILLE DE SARREGUEMINES démontre que la poursuite de l'exécution du contrat est possible.**

[...]Si, à terme, le recours a pour effet de compromettre directement ou indirectement l'exécution du présent contrat de concession, celui-ci sera résilié dans les conditions suivantes :

– la résiliation résulte d'une faute du CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.1.2 relatives à la résiliation pour faute s'appliqueront ;

– la résiliation résulte d'une faute de VILLE DE SARREGUEMINES, les

l'exécution du contrat de concession sera effectuée par Le CONCESSIONNAIRE dans la limite de la disponibilité des financements. VILLE DE SARREGUEMINES assumera par ailleurs le coût de cette poursuite, à condition que l'événement visé au présent article ne résulte pas d'une faute exclusive du CONCESSIONNAIRE.

En l'absence de faute exclusive du CONCESSIONNAIRE, le retard d'exécution serait considéré comme une cause légitime au sens de l'article 10.2 du présent contrat de concession.

Si, à terme, le recours a pour effet de compromettre directement ou indirectement l'exécution du présent contrat de concession, celui-ci sera résilié dans les conditions suivantes :

– si la résiliation résulte d'une faute du CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.1.2 relatives à la résiliation pour faute s'appliqueront ;

– si la résiliation résulte d'une faute de VILLE DE SARREGUEMINES, les stipulations de l'article 31.1.1 relatives à la résiliation pour motif d'intérêt général s'appliqueront ;

– si la résiliation résulte d'une faute partagée entre VILLE DE SARREGUEMINES et Le CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront ;

– si la résiliation résulte d'un fait extérieur aux parties, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront.

iii) Soit VILLE DE SARREGUEMINES décide de résilier le présent contrat de concession, dans les mêmes conditions de délais que celles prévues au ii) du présent article. Sauf faute manifeste du CONCESSIONNAIRE qui obligerait VILLE DE SARREGUEMINES à prononcer la résiliation sur le fondement de la faute, la résiliation sera traitée dans les conditions prévues par l'article 31.3 du présent contrat de concession relatif à la résiliation pour force majeure.

iv) Soit VILLE DE SARREGUEMINES décide de suspendre l'exécution du présent contrat de concession, dans les mêmes conditions de délais que celles prévues au ii) du présent article. En pareille hypothèse, la suspension sera considérée comme une cause légitime de retard au sens de l'article 10.2 du présent contrat de concession. Le CONCESSIONNAIRE peut, à tout moment, mettre fin au présent contrat de concession dans les conditions prévues ci-dessus. »

stipulations de l'article 31.1.1 relatives à la résiliation pour motif d'intérêt général s'appliqueront ;

– la résiliation résulte d'une faute partagée entre VILLE DE

SARREGUEMINES et Le CONCESSIONNAIRE, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront ;

– si la résiliation résulte d'un fait extérieur aux parties, les stipulations de l'article 31.3 relatives à la résiliation pour force majeure s'appliqueront.

*iii) Soit VILLE DE SARREGUEMINES décide de résilier le présent contrat de concession, dans les mêmes conditions de délais que celles prévues au ii) du présent article. Sauf faute **grave** et **exclusive** du CONCESSIONNAIRE qui obligerait VILLE DE SARREGUEMINES à prononcer la résiliation sur le fondement de la faute, la résiliation sera traitée dans les conditions prévues par l'article 31.3 du présent contrat de concession relatif à la résiliation pour **motif d'intérêt général**. [...] ».*

Par ailleurs, il nous semblerait nécessaire de préciser la rédaction du paragraphe suivant : « iv) Soit VILLE DE SARREGUEMINES décide de suspendre l'exécution du présent contrat de concession, dans les mêmes conditions de délais que celles prévues au ii) du présent article. En pareille hypothèse, la suspension sera considérée comme une cause légitime de retard au sens de l'article 10.2 du présent contrat de concession. Le CONCESSIONNAIRE peut, à tout moment, mettre fin au présent contrat de concession dans les conditions prévues ci-dessus. ».

Premièrement, il nous semblerait judicieux de fixer un délai maximum pendant lequel le contrat peut être suspendu et, qu'à l'expiration de ce délai maximum, la VILLE DE SARREGUEMINES devra procéder à la résiliation du contrat dans les conditions prévues au iii). Pour le délai de suspension du contrat, nous vous proposons un délai maximum de 6 mois.

Secondement, il faudrait préciser dans quelles conditions le CONCESSIONNAIRE peut mettre fin au contrat de concession car cela n'est pas prévu précédemment.

Article 13 – Désignation de l'ensemble immobilier à acquérir par le concessionnaire

« Le périmètre physique de la galerie commerciale « Carré Louvain », désigné également dans le présent contrat l' « ENSEMBLE IMMOBILIER », est défini à l'article 5 ci-avant.

Cet ENSEMBLE IMMOBILIER se compose :

- d'un terrain [ci-après le « TERRAIN »], constitué de parcelle cadastrée section 6 n° 163 d'une contenance de 7.08 ares, située au 14 rue Sainte Croix et aux 4, 6 et 8 Chaussée Louvain selon plan cadastral figurant en annexe ; comme indiqué dans le document programme, la galerie commerciale est intégrée au sein d'un ensemble immobilier regroupant un parking, la galerie commerciale, un supermarché, la médiathèque communautaire et cinq logements ;
- d'un ouvrage dont les caractéristiques au jour de sa mise à disposition figurent en annexe.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à acquérir cet ENSEMBLE IMMOBILIER : galerie commerciale carré Louvain, aux conditions négociées entre la VILLE et l'actuel propriétaire précisées dans le compromis de vente constituant l'Annexe 5 du présent contrat. »

Article 14 – Sort des biens à la fin de la concession

« Les biens immobiliers et mobiliers construits et/ou acquis par le CONCESSIONNAIRE constituent des biens de retour dont les montants sont inscrits au compte d'exploitation de la concession. Le concessionnaire précisera les modalités d'amortissement.

Le détail de ces biens de retour en devra être présenté sur une liste annexée au rapport annuels visés à l'article 26.

Lesdits biens feront retour au CONCEDANT à la fin de la présente convention, sans versement d'une quelconque indemnité au profit du CONCESSIONNAIRE, sauf résiliation de la présente concession. »

Le périmètre de l'ensemble immobilier n'est pas défini à l'article 5 du contrat ni, a priori, à un autre article. Il faudrait donc créer un article en ce sens ou modifier la rédaction de cet article.

Dans la formule suivante : « d'un ouvrage dont les caractéristiques au jour de sa mise à disposition figurent en annexe », l'expression « mise à disposition » ne nous semble pas appropriée car, d'un point de vue juridique, il n'y a pas vraiment de mise à disposition de l'ouvrage, nous proposons donc de supprimer cette expression.

Nous souhaiterions modifier le paragraphe suivant : « Les biens immobiliers et mobiliers construits et/ou acquis par le CONCESSIONNAIRE constituent des biens de retour dont les montants sont inscrits au compte d'exploitation de la concession. Le concessionnaire précisera les modalités d'amortissement. » par le paragraphe suivant : « Les biens immobiliers et mobiliers construits et/ou acquis par le CONCESSIONNAIRE constituent des biens de reprise dont les montants sont inscrits au compte d'exploitation de la concession. Le concessionnaire précisera les modalités d'amortissement. ».

Nous souhaiterions modifier le paragraphe suivant : « Lesdits biens feront retour au CONCEDANT à la fin de la présente convention, sans versement d'une quelconque indemnité au profit du CONCESSIONNAIRE, sauf résiliation de la présente concession. » par le paragraphe suivant : « Lesdits biens seront repris par le CONCEDANT à la fin de la présente convention moyennant le versement au ~~sans versement d'une quelconque indemnité au profit du~~ CONCESSIONNAIRE d'une indemnité correspondant à leur valorisation figurant au sein du CEP, ~~sauf résiliation de la présente concession.~~ »

Article 15 – Entretien, réparation, renouvellement

« L'ensemble des opérations d'entretien courant, de nettoyage, de maintenance préventive ou corrective, de gros entretien et de grosses réparations, ainsi que de renouvellement seront à la charge du CONCESSIONNAIRE.

Les obligations du CONCESSIONNAIRE en matière de travaux de GER font l'objet d'un suivi annuel dans sa comptabilité sous la forme d'un compte dédié selon les modalités ci-après :

Au crédit :

- la provision annuelle ;
- si ce montant excède les travaux réellement effectués, des produits financiers calculés sur le solde cumulé du compte de suivi au 31 décembre de l'exercice précédent, au taux d'intérêt légal.

Au débit :

- les travaux de renouvellement effectivement payés par le CONCESSIONNAIRE. Les dépenses effectives de renouvellement engagées par le CONCESSIONNAIRE sont constituées de charges de personnel, de recours à des prestataires, d'achats de fournitures, et de frais de structure au taux retenu pour l'élaboration du compte d'exploitation prévisionnel ;
- si les travaux réellement effectués excèdent la provision annuelle, des frais financiers calculés sur le solde cumulé du compte de suivi au 31 décembre de l'exercice précédent, au taux d'intérêt légal.

L'état du compte de provision fera l'objet d'une reddition annuelle via le compte-rendu financier.

En fin normale du Contrat

- le solde positif sera rétrocédé au CONCEDANT ;
- le solde négatif sera quant à lui laissé à la charge du CONCESSIONNAIRE.

En cas de fin anticipée du Contrat

- sans faute du CONCESSIONNAIRE, le solde positif du compte de travaux de renouvellement sera déduit de l'indemnité due au CONCESSIONNAIRE et, le cas échéant le solde négatif du compte de travaux de renouvellement sera quant à lui supporté par le CONCEDANT ;
- en présence d'une faute du CONCESSIONNAIRE, le solde positif sera rétrocédé au CONCEDANT et, le cas échéant, le solde négatif sera quant à lui laissé à la charge du délégataire.

Le renouvellement des installations et équipements est à la charge du CONCESSIONNAIRE. »

Article 16 – Mise aux normes et changement de réglementation

« Le CONCESSIONNAIRE prend en charge la réalisation et le financement des travaux et prestations

La galerie commerciale faisant partie d'une copropriété au sein de laquelle il y a d'autres propriétaires que celui de la galerie commerciale (parking, médiathèque, supermarché...), les travaux de gros entretien, de grosses réparations et de renouvellement relèveront du syndicat de copropriétaires de sorte qu'il n'est pas pertinent de mettre ces obligations à la charge du concessionnaire. Il conviendrait donc de modifier le contrat en ce sens et, donc, de ne pas prévoir la mise en place d'un compte de Gros Entretien Renouvellement (ci-après GER).

En tout état de cause, si un compte de GER est tout de même mis en place, nous souhaiterions modifier le contrat afin de préciser qu'en cas de solde positif, **ce solde reviendra au concessionnaire et non à la Ville de Sarreguemines.**

Le concessionnaire n'est pas en mesure d'anticiper les changements de législation de

nécessaires à la mise en conformité à une nouvelle réglementation et à la mise aux normes des bâtiments, locaux et équipements, notamment en matière de sécurité suite aux changements de réglementation et normes applicables postérieure au dépôt de la demande de permis de construire. »

Article 17 – Compte d’exploitation prévisionnel

« Le CONCESSIONNAIRE assure le financement, le réaménagement, et la gestion locative de l'ENSEMBLE IMMOBILIER qui lui est concédé à ses risques et périls. Il doit gérer la concession de façon à assurer l'équilibre des comptes.

Cet équilibre a été déterminé selon un compte d'exploitation prévisionnel sur l'ensemble de la durée de la concession, année par année, joint à l'annexe 4 de la présente convention à titre de référence, et correspond à des conditions d'exploitation que le CONCEDANT s'engage à ne pas modifier sans en avoir préalablement informé le CONCESSIONNAIRE. Si une telle modification intervenir, il sera fait application des dispositions de l'article 22 ci-après. »

Article 18 – Rémunération du concessionnaire

« La rémunération du CONCESSIONNAIRE est exclusivement et directement constituée par les ressources tirées de la gestion locative de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, c'est-à-dire par les loyers perçus des opérateurs économiques à qui seront louées les cellules commerciales de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. »

Article 20 – Fourniture d’énergie et de fluides

« Le CONCESSIONNAIRE prend en charge, à la date d'effet de la concession, tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et des fluides, notamment : eau, gaz, électricité, téléphone, ainsi que les frais [redevances et/ou taxes] relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des ouvrages, installations, équipements et matériels nécessaires à la réhabilitation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ».

Article 21 – Régime fiscal

« Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient et quel qu'en soit le redevable légal, liés à l'ENSEMBLE IMMOBILIER sont à la charge du CONCESSIONNAIRE. »

sorte qu'il ne peut quantifier le risque que cela représente.

Par suite, nous sollicitons la modification de cet article afin de prévoir que **les travaux ou prestations rendues nécessaires par un changement de législation ou de réglementation et qui interviendraient en cours d'exécution du contrat seront à la charge de la Ville de Sarreguemines.**

Cet article prévoit que le concédant doit s'engager à ne pas modifier les conditions d'exploitation à partir desquelles le CEP a été établi.

La notion de « conditions d'exploitation » nous semble assez floue et il nous semblerait judicieux de la préciser afin, notamment, de s'assurer que le concessionnaire dispose bien d'une certaine liberté dans la gestion quotidienne de la galerie commerciale.

Il nous semble assez restrictif de prévoir que les seules recettes perçues par le concessionnaire seront celles tirées de la gestion locative de l'ensemble immobilier.

Par suite, nous souhaiterions remplacer l'expression « *exclusivement et directement* » par le mot « **notamment** ».

Dans le même sens, nous aimerions préciser que **le concessionnaire pourra percevoir d'autres types de recettes résultant de l'exploitation de l'ensemble immobilier ainsi que toute autre recette annexe.**

Nous souhaiterions préciser que le concessionnaire prendra en charge les frais relatifs à la fourniture d'énergie et des fluides et les autres charges mentionnées à cet article une **fois que le concessionnaire sera effectivement propriétaire de la galerie commerciale et non à la date de prise d'effet du contrat.**

De manière similaire, nous souhaiterions préciser que les **impôts et taxes liés à l'ensemble immobilier seront à la charge du concessionnaire seulement une fois que ce**

Article 22 – Révision et réexamen de la convention

« A la demande de l'une des parties, la présente convention sera soumise à réexamen si ses conditions d'exécution sont significativement modifiées par la survenance, notamment, de l'un ou des cas suivants :

- création et intégration dans le périmètre de la concession de nouveaux services et/ou de nouvelles contraintes de fonctionnement et/ou d'exploitation et/ou de travaux, imposées par l'AUTORITE CONCEDANTE ;
- modification substantielle des caractéristiques du service concédé à l'initiative de l'AUTORITE CONCEDANTE ;
- renforcement des obligations de travaux à réception des locaux ou pour leur maintenance
- dégradation significative du contexte général économique et immobilier de nature à remettre en cause l'équilibre d'exploitation
- événements extérieurs aux parties qui ont des répercussions substantielles sur l'équilibre financier de la concession ;
 - o tout fait d'un tiers, hors co-contractant ou tiers contractuellement lié au CONCESSIONNAIRE, empêchant le CONCESSIONNAIRE de respecter ses obligations de manière durable ou substantielle,
 - o tout changement de législation [notamment fiscale et sociale], réglementation ou norme ayant un impact significatif sur l'exécution du contrat,
 - o tout fait constituant un fait du prince ou une imprévision au sens de la jurisprudence administrative,
 - o les troubles résultant d'hostilités, d'émeutes, ou de manifestations,
 - o les grèves, sauf celle du CONCESSIONNAIRE et de ses prestataires, empêchant l'exécution de tout ou partie du contrat,
 - o tout danger, péril imminent ou inconvénient grave à poursuivre l'exploitation des matériels ou des installations,
 - o l'impossibilité d'accès au « Carré Louvain » pour son exploitation normale, dès lors que le CONCESSIONNAIRE n'est pas responsable de cette impossibilité d'accès,
 - o les injonctions administratives ou judiciaires ayant pour effet de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des prestations,

dernier sera propriétaire de la galerie commerciale.

Nous aimerions ajouter les cas de réexamen suivants :

- « - en cas pertes cumulées à hauteur de 500 000 €
- en cas de confinement lié à une épidémie ».

Également, nous aimerions supprimer le mot « significativement » en début et fin d'article, le terme « significative » dans la quatrième hypothèse ainsi que les termes « substantielles » et « significatif » figurant dans la cinquième hypothèse.

Enfin, nous aimerions compléter cet article par la phrase suivante : « Le réexamen exercé par le Concessionnaire ouvre droit à des subventions ou indemnités en cas de déséquilibre de l'économie du contrat telle que prévue au compte d'exploitation prévisionnel annexé au contrat ou n'a pour seul effet, dans certains cas, que d'évaluer la possibilité de faire évoluer ou non le service ».

non directement imputables à une faute du CONCESSIONNAIRE,

- *tous les évènements présentant les caractéristiques de la force majeure [irrésistibles, imprévisibles, extérieurs aux parties] et qui ont un impact significatif sur l'économie générale du contrat.*

Dans tous les cas, il incombe à la partie requérante de justifier que les conditions d'exécution du présent contrat ont été significativement modifiées.

La modification des stipulations de la présente convention consécutive à ce réexamen ne peut intervenir que par voie d'avenant, ce qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet de bouleverser l'économie de la convention ni d'en changer l'objet. »

Article 23 – Responsabilités – assurances

« 23.1 Responsabilité civile et assurance responsabilité civile

Le CONCESSIONNAIRE assume l'exécution de la présente concession sous son entière et unique responsabilité et à ses frais, risques et périls. Il fait son affaire de toute réclamation de quelque nature qu'elle soit pour tout dommage causé directement ou indirectement par l'exécution de la présente concession.

En garantie de cet engagement, le CONCESSIONNAIRE s'engage à souscrire un contrat d'assurance « responsabilité civile » auprès d'un organisme assureur notoirement solvable.

23.2 Assurance « dommages aux biens »

Le CONCESSIONNAIRE prend en charge l'assurance de l'intégralité des biens de toute nature participant à la réalisation de la présente concession.

Le CONCESSIONNAIRE souscrira un contrat d'assurance « dommages aux biens », avec dérogation à la règle proportionnelle, garantissant les biens immobiliers et mobiliers, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, au minimum contre les évènements suivants : incendie, explosions, foudre, fumées, chutes d'appareils de navigation aérienne ou d'engins spatiaux, franchissement du mur du son, tempêtes, action du vent, grêle, glace, choc de véhicule terrestre identifié ou non, acte de vandalisme, attentats, dommage provenant de tout liquide, effondrement de bâtiment, bris de machines, dommages électriques, pertes de recettes ou d'exploitation, frais supplémentaires, catastrophes naturelles.

Le CONCEDANT figurera comme assuré additionnel dans ce contrat, l'organisme assureur renonçant à tout recours contre lui.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à informer le CONCEDANT de tout sinistre touchant un bien confié et susceptible de faire jouer la garantie de l'assureur dès lors que ce sinistre s'élèvera à plus de 5.000 € de dommages. Il

Nous aimerions connaître les raisons pour lesquelles la Collectivité doit être désignée comme assuré additionnel et, s'il n'y a pas de raison essentielle, envisager la suppression de cette demande.

communiquera alors au CONCEDANT les dates d'expertises éventuelles et les rapports d'expertise.

23.3 Autres assurances

Le CONCESSIONNAIRE fait son affaire personnelle des différentes assurances « construction » qu'il peut être amené à souscrire en sa qualité de maître d'ouvrage, de même que de toutes autres assurances nécessaires à l'exploitation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

23.4 Justification des assurances

Toutes les polices d'assurances du CONCESSIONNAIRE doivent être communiquées au CONCEDANT par celui-ci dans le trimestre suivant l'entrée en vigueur de la présente convention. Par ailleurs, celui-ci adressera systématiquement au CONCEDANT, dès leur signature, copie de chaque police et avenant souscrit.

Le CONCEDANT peut, en outre, à toute époque, exiger du CONCESSIONNAIRE la justification du paiement régulier des primes d'assurance.

Cette communication n'engage en rien la responsabilité du CONCEDANT pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants. »

Article 26 - Production d'un rapport annuel d'activité

« Le CONCESSIONNAIRE devra tenir une comptabilité analytique permettant d'appréhender les comptes de la concession.

La non production du rapport avant le 1^{er} juin de l'exercice suivant constituera une faute contractuelle sanctionnable dans les conditions définies à l'article 30 du présent contrat.

Le CONCESSIONNAIRE remettra au CONCEDANT, sur support numérique, un rapport comprenant :

1° Les données comptables suivantes :

- a) Le compte annuel de résultat de l'exploitation de la concession rappelant les données présentées l'année précédente au titre du contrat en cours. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes, notamment les charges de structure ;
- b) Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, les méthodes étant identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée ;
- c) Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du contrat ;

La notion d'analyse de la qualité du service ne semble pas forcément très pertinente dans le cadre de ce contrat de sorte que nous souhaiterions supprimer cet élément devant figurer au sein du rapport annuel.

- d) Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles ;
- e) Une liste détaillée des biens de retour avec leur valeur nette comptable.

2° Une analyse de la qualité des services demandés au CONCESSIONNAIRE, comportant tout élément qui permette d'apprécier la qualité des services exploités et les mesures proposées par le CONCESSIONNAIRE pour une meilleure satisfaction des usagers. La qualité des services est notamment appréciée à partir des indicateurs suivants :

à proposer par les candidats »

Article 27 – Contrôle sur place et sur pièces

« Pendant la durée de la convention, l'AUTORITE DELEGANTE exerce un contrôle des conditions d'exploitation du service.

Ce contrôle peut être exercé à tout moment et, éventuellement, par l'intermédiaire de personnes désignées librement à cet effet par l'AUTORITE DELEGANTE.

A cet effet, les personnes accréditées pourront se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Ils pourront procéder à toute vérification utile permettant de s'assurer que les installations sont exploitées dans les conditions prévues par la convention de délégation et que les intérêts contractuels du DELEGANT sont sauvegardés.

Le CONCESSIONNAIRE est tenu d'apporter son concours à l'exercice du contrôle en fournissant toutes pièces administratives, comptables ainsi que toutes informations demandées à cette occasion dans les plus brefs délais. »

Article 29 – Contrôle de l'exécution des travaux de toutes natures

« 29.1 Établissement des projets et des plans

Le CONCESSIONNAIRE est responsable de l'établissement de l'avant-projet relatif au réaménagement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont les caractéristiques figurent dans son offre jointe en annexe 2.

L'avant-projet est établi selon les normes en vigueur et réalisé par Le CONCESSIONNAIRE dans les délais prévus, dans le respect des engagements souscrits. Ils doivent être soumis pour approbation à VILLE DE SARREGUEMINES.

La VILLE DE SARREGUEMINES valide le contenu de l'AVP et notifie au CONCESSIONNAIRE son approbation par lettre recommandée avec accusé de réception.

La VILLE DE SARREGUEMINES peut s'opposer à l'AVP pour non-conformité aux caractéristiques fonctionnelles et techniques figurant dans l'offre jointe en annexe 2.

Les termes d'autorité délégante et de délégant ne sont pas pertinents car il ne s'agit pas d'une délégation de service public. Nous souhaiterions donc remplacer ces termes par ceux de CONCÉDANT et CONCESSIONNAIRE.

Dans le cadre de l'exécution du présent contrat, nous envisageons uniquement la réalisation de travaux mineurs et, s'il y avait des travaux importants à réaliser, ils relèveraient en principe du syndicat de copropriétaires de sorte que cet article ne nous semble pas pertinent et nous souhaiterions le supprimer.

Une fois approuvé par le CONCEDEANT, l'AVP devient une pièce contractuelle d'un niveau supérieur aux caractéristiques fonctionnelles et techniques figurant dans l'offre jointe en annexe 2.

Le CONCESSIONNAIRE doit également établir les plans d'exécution et études nécessaires à la réalisation dans les règles de l'art. Ces plans devront être soumis pour approbation à VILLE DE SARREGUEMINES, avant toute application. VILLE DE SARREGUEMINES les valide et notifie au CONCESSIONNAIRE son approbation par lettre recommandée avec accusé de réception.

La VILLE DE SARREGUEMINES peut s'opposer à ces plans pour non-conformité à l'AVP.

Une fois approuvé par le CONCEDEANT, ces plans deviennent des pièces contractuelles d'un niveau supérieur à l'AVP.

La VILLE DE SARREGUEMINES peut à tout moment demander que lui soit communiqués les documents visés aux alinéas précédents, même non définitifs.

Les rapports de l'ensemble des organismes de contrôle sont adressés au CONCEDEANT.

L'intervention de VILLE DE SARREGUEMINES au titre du présent article n'a pas pour effet et ne saurait être interprétée comme ayant pour effet, direct ou indirect, de conférer d'une quelconque manière la qualité de maître de l'ouvrage à VILLE DE SARREGUEMINES.

29.2 Documents à remettre après la réception des travaux
Le CONCESSIONNAIRE remettra à VILLE DE SARREGUEMINES au plus tard trois mois après la réception des travaux le dossier des ouvrages exécutés qui comprendra obligatoirement :

- le cas échéant, le dossier de permis de construire complété de l'avis de la commission de sécurité et d'accessibilité ;
- l'ensemble des plans correspondant aux ouvrages réalisés, avec notamment les plans de tous les réseaux ;
- l'ensemble des notices des produits et matériaux installés ;
- l'ensemble des schémas et notices permettant l'exploitation et la maintenance des ouvrages et équipements ;
- les certificats d'assurance identifiant la subrogation de VILLE DE SARREGUEMINES en cas de rupture du contrat de concession pour quelque motif que ce soit.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à effectuer l'ensemble des formalités administratives requises relatives à l'achèvement de l'ouvrage ».

Article 30 – Sanction pécuniaire

« Les pénalités sont prononcées au profit du CONCEDEANT par le Maire de VILLE DE SARREGUEMINES ou son représentant.

Il faudrait modifier le renvoi d'article, il s'agit, a priori, de **l'article 10.1** et non de l'article 11.1. Également, quelques mots semblent manquants à cet article.

En cas des délais fixés à l'article 11.1 du présent contrat, une pénalité forfaitaire de 1000 € par jour calendaire de retard sera appliquée au CONCESSIONNAIRE.

En cas de défaillance dans l'exploitation du service, hors les cas de faute majeure, de destruction totale des équipements ou de retard imputable à l'administration ou au CONCEDANT, des pénalités seront appliquées au CONCESSIONNAIRE dans les conditions suivantes :

– en cas de constatation de non-respect de l'exploitation du service aux prescriptions du présent contrat : pénalité forfaitaire de 1.000 € après mise en demeure de cinq jours restée infructueuse ;

– en cas de négligence constatée dans le nettoyage, l'entretien, le renouvellement ou les réparations des ouvrages, locaux, installations, équipements et matériels du service délégué : 1 000 € par jour calendaire de retard à compter de l'expiration du délai imparti par la mise en demeure ;

– en cas de constatation du non-respect des règles en vigueur en matière de sécurité : pénalité forfaitaire de 5.000 € ;

– en cas de retard dans le versement de la redevance : pénalité forfaitaire de 500 € par jour calendaire de retard, outre le paiement des intérêts moratoires ;

– en cas d'irrespect des délais visés à l'article 5 du présent contrat relatif à la société dédiée : pénalité forfaitaire de 500 € par jour calendaire de retard

En outre, en cas de retard dans la remise des documents prévus aux articles 23.4 et 26 ci-dessus ou en cas de non-conformité de ces documents, le CONCEDANT pourra imposer au CONCESSIONNAIRE après mise en demeure du CONCEDANT restée infructueuse pendant un mois, une pénalité égale à 150 € par jour calendaire de retard.

En cas de retard de versement par le CONCESSIONNAIRE des sommes dues au CONCEDANT, lesdites sommes seront de plein droit majorées, à compter de leur date d'exigibilité, de pénalités de retard calculées prorata temporis, au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de deux points. »

Également, il nous semble qu'il faudrait parler de « force majeure » plutôt que de « faute majeure ».

Par ailleurs, l'article 5 ne prévoit pas de société dédiée de sorte que **nous avons supprimé la pénalité correspondante.**

Également, nous souhaiterions que **les manquements visés par la pénalité applicable en cas de « de constatation de non-respect de l'exploitation du service conforme aux prescriptions du présent contrat » soient plus précisément définis car cette pénalité est assez vague.**

Par ailleurs, il ne nous semble **pas pertinent de prévoir une pénalité en cas de retard dans le versement de la redevance**, les intérêts moratoires dus dans une telle hypothèse ayant déjà pour objet de sanctionner un retard de paiement. De même, il n'est **pas habituel de prévoir des intérêts moratoires en cas de retard dans le versement des pénalités de sorte que nous souhaiterions supprimer cette disposition.**

Enfin, nous souhaiterions **diminuer le montant des pénalités prévu et prévoir un plafonnement des pénalités.**

Nouvelle proposition de rédaction pour cet article :

« Les pénalités sont prononcées au profit du CONCEDANT par le Maire de VILLE DE SARREGUEMINES ou son représentant.

En cas **de non-respect** des délais fixés à l'article 10.1 du présent contrat, **sauf en cas de survenance d'une cause légitime de retard prévue à l'article 10.2 du contrat, de cas de force majeure ou de retard imputable à l'administration ou au CONCEDANT ou à un tiers relevant de la responsabilité du CONCEDANT**, une pénalité forfaitaire de **X** € par jour calendaire de **retard** sera appliquée au CONCESSIONNAIRE.

En cas de défaillance **significative** dans l'exploitation du service, hors les cas de **force majeure, de cause légitime de retard prévue à l'article 10.2 du contrat**, de destruction **majeure ou** totale des équipements ou de retard imputable à l'administration ou au

CONCEDANT ou à un tiers relevant de la responsabilité du CONCEDANT, des pénalités seront appliquées au CONCESSIONNAIRE dans les conditions suivantes :

- en cas de constatation de non-respect significatif de l'exploitation du service conforme aux prescriptions du présent contrat (nous souhaiterions que les manquements visés par cette pénalité soient plus précisément visés) : pénalité forfaitaire de X € après mise en demeure de cinq jours restée infructueuse ;
- en cas de négligence constatée dans le nettoyage, l'entretien, le renouvellement ou les réparations courantes des ouvrages, locaux, installations, équipements et matériels du service concedé : X € par jour calendaire de retard à compter de l'expiration du délai imparti par la mise en demeure ;
- en cas de constatation du non-respect des règles en vigueur en matière de sécurité : pénalité forfaitaire de X € ;
- ~~en cas de retard dans le versement de la redevance : pénalité forfaitaire de 500 € par jour calendaire de retard, outre le paiement des intérêts moratoires ;~~
- ~~en cas d'irrespect des délais visés à l'article 5 du présent contrat relatif à la société dédiée : pénalité forfaitaire de 500 € par jour calendaire de retard~~

En outre, en cas de retard dans la remise des documents prévus aux articles 23.4 et 26 ci-dessus ou en cas de non-conformité de ces documents, le CONCEDANT pourra imposer au CONCESSIONNAIRE après mise en demeure du CONCEDANT restée infructueuse pendant un mois, une pénalité égale à X € par jour calendaire de retard.

Le montant des pénalités est plafonné à X € par an.

L'ensemble des pénalités est libératoire de toute autre indemnisation.

~~En cas de retard de versement par le CONCESSIONNAIRE des sommes dues au CONCEDANT, lesdites sommes seront de plein droit majorées, à compter de leur date d'exigibilité, de pénalités de retard calculées prorata temporis, au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de deux points ».~~

Article 31 – Résiliation de la convention

« 31.1 Résiliation à l'initiative du CONCEDANT

32.1.1 Résiliation anticipée pour motif d'intérêt général

Il y a un problème de numérotation à cet article qu'il conviendrait de corriger et de répercuter dans l'ensemble du contrat (ces

Le CONCEDANT pourra mettre fin à la convention avant son terme normal pour des motifs d'intérêt général. Sa décision, dûment motivée, devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social du CONCESSIONNAIRE, et ne pourra prendre effet qu'après un délai de six [6] mois à compter de sa date de notification.

Dans ce cas, le CONCESSIONNAIRE aura droit à l'indemnisation intégrale du préjudice subi.

Le montant des indemnités est fixé d'un commun accord et comprend, notamment, au bénéfice du CONCESSIONNAIRE les éléments suivants :

- le montant des pénalités, indemnités et autres frais qui seraient mis ou resteraient à sa charge par suite de la résiliation de la convention et dans le cadre des engagements souscrits par lui par lui pour la réalisation de la présente concession ;
- la valeur nette comptable des biens de retour non amortis ;
- le bénéfice manqué pour les cinq années d'exploitation à venir, au regard des éléments figurant dans le compte d'exploitation prévisionnel [annexe 4], ou pendant la période restant à courir à compter de la date de résiliation si celle-ci est inférieure à cinq [5] ans.

La destination des biens est réglée comme indiqué à l'article 14 de la présente convention.

32.1.2 Résiliation pour faute du CONCESSIONNAIRE

En cas de faute d'une particulière gravité ou de fautes répétées du CONCESSIONNAIRE, le CONCEDANT aura la possibilité de résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette mesure devra être précédée d'une mise en demeure restée sans effet dans le délai imparti.

Les suites de la résiliation seront mises au compte du CONCESSIONNAIRE.

Le CONCESSIONNAIRE ne percevra aucune indemnité, hormis la valeur nette comptable des biens de retour non amortis.

La destination des biens est réglée comme indiqué à l'article 14 de la présente convention.

31.2 Résiliation d'un commun accord entre les deux parties

La présente convention pourra prendre fin d'un commun accord entre les parties.

Les conditions de la résiliation seront examinées lors d'une rencontre entre les parties.

Le montant des indemnités est fixé d'un commun accord et comprend, notamment, au bénéfice du CONCESSIONNAIRE les éléments suivants :

- le montant des pénalités, indemnités et autres frais qui seraient mis ou resteraient à sa charge par suite de la résiliation de la convention et dans le cadre des

articles étant notamment mentionnés aux articles 10 et 11 du contrat) : il s'agit des articles **31.1.1** et **31.1.2** et non des articles 32.1.1 et 32.1.2.

A l'article 32.1.1 (qui est en réalité l'article 31.1.1), nous souhaiterions remplacer la formule suivante : « le bénéfice manqué pour les cinq années d'exploitation à venir, au regard des éléments figurant dans le compte d'exploitation prévisionnel [annexe 4], ou pendant la période restant à courir à compter de la date de résiliation si celle-ci est inférieure à cinq [5] ans. » par la formule suivante : **« 30 % du bénéfice prévisionnel jusqu'au terme de la concession tel qu'il résulte du dernier compte-rendu annuel ».**

Enfin, nous souhaiterions compléter l'article afin de prévoir la possibilité que la résiliation soit décidée par le concessionnaire :

« 31.4 Résiliation à l'initiative du concessionnaire

Le CONCESSIONNAIRE pourra mettre fin à la convention avant son terme normal en cas de difficulté sérieuse rencontrée dans l'exécution du contrat de concession ou de survenance d'un des événements mentionnés à l'article 22 du contrat. Sa décision, dûment motivée, devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège du CONCEDANT, et ne pourra prendre effet qu'après un délai de six [6] mois à compter de sa date de notification.

Dans ce cas, le CONCESSIONNAIRE aura droit à l'indemnisation suivante :

(à compléter avec les conséquences financières de la résiliation pour le concessionnaire)

Dans ce cas, le CONCEDANT aura droit à l'indemnisation suivante :

(à compléter avec les conséquences financières de la résiliation pour le concédant) ».

engagements souscrits par lui pour la réalisation de la présente concession ;

- la valeur nette comptable des biens de retour non amortis ;*

– tout ou partie du bénéfice manqué pendant la période à courir à compter de la date de résiliation.

La destination des biens est réglée comme indiqué à l'article 14 de la présente convention.

31.3 Résiliation pour force majeure

Lorsque la force majeure au sens du présent article est admise par la VILLE DE SARREGUEMINES ou, en l'absence d'accord de la VILLE DE SARREGUEMINES, par le Juge, le CONCESSIONNAIRE est alors libéré de son obligation d'exécution. Il ne sera alors pas sanctionné pour inexécution, et ne pourra pas se voir appliquer des pénalités de retard. Les obligations contractuelles sont alors suspendues.

En pareille hypothèse, les parties s'engagent, chacune pour ce qui la concerne, à déployer les efforts propres à en minimiser les conséquences ou à restaurer dans les plus brefs délais les conditions normales d'exécution des engagements contractuels.

Lorsque les effets de la force majeure prennent fin, l'obligation d'exécuter le contrat de concession s'impose à nouveau au CONCESSIONNAIRE. Les différents délais contractuels sont alors prorogés d'un délai correspondant à la période de suspension susvisée.

Au-delà de 3 [trois] mois d'interruption de l'exécution des obligations contractuelles pour force majeure, est ouvert un droit à résiliation par l'une ou l'autre des parties. Le CONCESSIONNAIRE exerce son droit à résiliation en demandant à VILLE DE SARREGUEMINES par lettre recommandée avec accusé réception de prononcer la résiliation du présent contrat de concession.

Sera considéré comme un cas de force majeure au sens du présent contrat de concession, tout fait ou circonstance irrésistible, imprévisible, extérieur et indépendant de la volonté des parties, et qui ne pourra être empêché par ces dernières malgré tous les efforts raisonnablement possibles.

Les événements de force majeure sont notamment les suivants :

- a. l'incendie ou l'explosion ayant une origine extérieure au chantier,*
- b. la survenance d'un évènement volcanique;*
- c. la foudre,*
- d. les cyclones, inondations, tremblements de terre, mouvements de terrain ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique,*
- e. la chute d'aéronefs,*
- f. les faits de guerre étrangère sur le territoire français, les faits de guerre civile, d'actes de terrorisme ou de sabotage,*

g. les effets directs ou indirects d'explosions, de dégagements de chaleur, d'irradiations provenant de la transmission de noyaux d'atome ou de radioactivité ;

h. de la grève qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, ou qu'elle concerne les services publics de transport dans la mesure où cela entraînerait des perturbations dans le déroulement des travaux de réaménagement ;

i. des injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquence ou pour effet de suspendre ou arrêter la totalité des travaux de réaménagement.

La charge de la preuve de l'existence et de l'effet de ces circonstances incombe à la partie qui s'en prévaut.

L'indemnité due en cas de résiliation pour cas de force majeure comprend au bénéfice du CONCESSIONNAIRE les éléments suivants :

- le montant des pénalités, indemnités et autres frais qui seraient mis ou resteraient à sa charge par suite de la résiliation de la convention et dans le cadre des engagements souscrits par lui pour la réalisation de la présente concession ;
- la valeur nette comptable des biens de retour non amortis. ».

Article 35 – Publicité foncière

« Le présent contrat de concession est conclu en la forme authentique administrative. Les formalités de publicité foncière seront accomplies par le CONCESSIONNAIRE. Les frais inhérents sont à la charge du CONCESSIONNAIRE. »

Article 36 – Litiges

« 36.1 Litiges entre le CONCEDANT et le CONCESSIONNAIRE

Les contestations qui s'élèveraient entre le CONCESSIONNAIRE et VILLE DE SARREGUEMINES au sujet de la présente convention seront soumises au Tribunal administratif de Strasbourg. Préalablement à ce recours contentieux, les parties s'efforceront de se rapprocher, dans les plus brefs délais, en vue de parvenir à une solution amiable.

36.2 Recours de tiers à l'encontre du Contrat

En cas de recours contre la concession ou ses actes détachables ou de retrait de l'un de ces actes, le CONCEDANT informe le CONCESSIONNAIRE dans un délai maximum de huit [8] jours à compter de la réception dudit recours.

A compter de cette information, les Parties se rencontrent dans un délai de huit [8] jours pour examiner les conséquences de la situation sur le Contrat dans le cadre

Nous souhaiterions supprimer cet article car la conclusion d'un contrat de concession ne nécessite pas une forme authentique ni la mise en œuvre de mesures de publicité foncière, seul l'acte de vente nécessitera la mise en œuvre de telles mesures.

L'article 12 du contrat traite déjà partiellement des conséquences en cas de recours contre les actes détachables au contrat et prévoit des conséquences différentes. Il faudrait donc harmoniser ces deux articles. A cet effet, nous proposons que l'article 12 du contrat traite uniquement des recours contre les autorisations administratives et l'article 36 des recours contre le contrat ou ses actes détachables (à l'exclusion des autorisations administratives).

Un renvoi d'article est erroné : il s'agit de l'article 36.3 et non de l'article 37.3 du contrat de concession.

Par ailleurs, nous souhaiterions modifier l'article 36.3 relatif à la résiliation du contrat

d'une période de concertation d'une durée maximale d'un [1] mois.

Au terme de cette période de concertation, le CONCEDANT décidera expressément de :

- poursuivre l'exécution de la concession sous réserve de la disponibilité des financements ;
- suspendre partiellement l'exécution de la concession ;
- résilier la concession.

En cas de décision de poursuivre l'exécution de la concession, si le recours contre le Contrat aboutit à une décision du juge d'annulation, de résolution ou de résiliation du Contrat, le Concessionnaire sera indemnisé dans les conditions déterminées à l'article 37.3. ci-dessous, celui-ci étant divisible des autres stipulations de la concession.

Dans l'hypothèse où l'exécution de la concession serait toujours suspendue à l'issue d'une période de six [6] mois, le CONCEDANT disposera d'une faculté de résiliation de la concession. Le CONCEDANT verse au CONCESSIONNAIRE une indemnité calculée à la date de prise d'effet de la résiliation et égale à l'indemnité prévue en cas de résiliation pour motif d'intérêt général.

36.3 Résiliation du Contrat en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation par le juge

En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la présente convention ou de l'un de ses actes détachables prononcée par le juge administratif, le CONCESSIONNAIRE a droit au versement d'une indemnité égale :

- au montant des pénalités, indemnités et autres frais qui seraient mis ou resteraient à sa charge par suite de la résiliation de la convention et dans le cadre des engagements souscrits par lui pour la réalisation de la présente concession ;

- à la valeur nette comptable des biens de retour non amortis.

La présente clause est réputée divisible de la concession en tant qu'elle a pour objet de fixer les modalités d'indemnisation du CONCESSIONNAIRE en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la concession ou en cas d'annulation ou retrait des actes détachables qui en sont le support résultant d'une décision juridictionnelle, même non définitive, à la suite d'un recours. En conséquence, ces stipulations continuent de produire leurs effets entre les Parties nonobstant l'annulation, la résiliation ou la résolution ou autre fin anticipée de la concession jusqu'à complet paiement de toute somme due en application desdites stipulations.

Toute référence dans la concession à une définition ou à une stipulation continuera à être utilisable et valable entre les Parties nonobstant la fin anticipée de la concession ou la cessation de ses effets pour toute autre raison. Les définitions et stipulations nécessaires pour assurer

en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation par le juge. Dans une telle hypothèse, il est fort probable que l'annulation, la résolution ou la résiliation du contrat ne sera pas imputable au concessionnaire mais plutôt à la Collectivité en charge de sa passation. Par suite, dans une telle hypothèse, il nous semblerait **plus juste de faire application des conditions prévues en cas de résiliation pour motif d'intérêt général. Nous souhaiterions donc modifier le contrat en ce sens.**

l'application des articles et annexes susvisés survivront donc également (ou seront réputés survivre).

Le versement de l'indemnité intervient au plus tard trois [3] mois après la date de prise d'effet de l'annulation, de la résolution ou de la résiliation du Contrat.

Le montant de l'indemnité défini ci-dessus s'entend net de NA. ».

Article à créer

Nous aimerions créer l'article suivant qui prévoit la possibilité pour le Concessionnaire de solliciter une garantie d'emprunt auprès de la Ville de Sarreguemines pour financer l'acquisition et le réaménagement de la galerie commerciale :

« Pour couvrir les besoins de financement du contrat, le CONCESSIONNAIRE peut contracter tout financement externe de court, moyen et long terme nécessaire à la mise en œuvre du contrat. Les frais financiers payés aux établissements bancaires figurent au sein du compte d'exploitation prévisionnel. A la demande des organismes prêteurs, la VILLE DE SARREGUEMINES accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le CONCESSIONNAIRE pour l'acquisition et le réaménagement de la galerie commerciale, dans la limite édictée par la réglementation en vigueur.

Lorsque le CONCESSIONNAIRE n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part garantie en application du présent article, la VILLE DE SARREGUEMINES inscrit à son budget de l'année à venir, les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Une garantie peut en outre être demandée à d'autres personnes que la VILLE DE SARREGUEMINES. »

6

6. ANNEXES NON RENSEIGNEES

ANNEXES NON RENSEIGNEES



Les annexes suivantes ne sont pas jointes à notre offre dans la mesure où les éléments qui s’y rattachent ne relèveront pas soit de nos missions de concessionnaire soit de nos responsabilités notamment du fait que la galerie commerciale est partie intégrante d’un ensemble immobilier sous statut de la copropriété.

3.1 Modalités de fonctionnement, accueil du public, dimensionnement et qualification du personnel affecté

3.5 Equipements prévus pour l’exploitation du service

3.6 Descriptif des moyens techniques mis en œuvre pour assurer l’exploitation du service et description de la politique d’entretien des bâtiments et des espaces extérieurs avec détail des prestations.

3.7 Mesures d’hygiène et de sécurité

3.8 Indication, le cas échéant, de tous les sous-traitants connus lors du dépôt de l’offre