

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 14 MARS 2023 : DELIBERATION N° 10

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎:03.27.53.76.01
Réf.: C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 7 MARS 2023

L'an deux mille VINGT TROIS, le QUATORZE MARS à 18h00

Le Conseil Municipal de MAUBEUGE s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de MAUBEUGE

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Jean-Pierre COULON - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Emmanuel LOCOCCIOLO pouvoir à Jeannine PAQUE

Jean-Pierre COULON pouvoir à Arnaud DECAGNY

Guy DAUMERIES pouvoir à Sophie VILLETTE

Inèle GARAH pouvoir à Rémy PAUVROS

EXCUSÉ(E)S:

ABSENT(E)S:

Marc DANNEELS

SECRETAIRE DE SÉANCE : Nicolas LEBLANC

OBJET: Attribution de la délégation de service public par voie de concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la Ville de Maubeuge

Vu la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,

Vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dit loi ELAN, notamment l'article 157 de la loi ELAN portant sur la création de l'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T), destinée à améliorer le cadre de vie par la revitalisation des centres-villes,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles :

- L.1411-1 à L.1411-19 relatif aux délégations de service public ;
- L.2121-29 relatif à la clause générale de compétence qui donne au conseil municipal le pouvoir de régler par ses délibérations les affaires de la commune ;

Vu le Code de la Commande Publique, et notamment les articles :

- L.3000-1 relatif au contrat de concession ;
- L.3111-1 et R.3111-1 relatifs à la définition du besoin avant le lancement de la procédure ;
- L.3114-7 relatif à la durée du contrat de concession et notamment l'obligation de limitée la durée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.101-1 relatif aux collectivités publiques gestionnaires et les garantes du territoire français dans le cadre de leurs compétences ;
- L.211-2 relative au droit de préemption, et notamment le transfert de plein droit à l'EPCI ;
- L.300-1 relatif aux actions ou opérations d'aménagement et leurs objets, par les collectivités locales ou les établissements publics de coopération intercommunale, qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain et notamment le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- L.300-4 relatif à la possibilité offerte aux collectivités territoriales de concéder la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne publique ou privée, y ayant vocation ;
- R.300-4 à R.300-9 et R.300-11-1 à R.300-11-3 traitant des procédures relatives aux concessions d'aménagement transférant ou non un risque économique

Vu le Code de Commerce, et notamment les articles :

- L.752-1 relatifs aux autorisations obligatoires d'exploitations commerciales ;

- L.752-1-1 relatifs aux dérogations d'autorisations d'exploitations commerciales de l'article L.752-1 et notamment les projets prévus dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat, et notamment l'article L.303-2 portant principalement sur la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter, moderniser et améliorer son attractivité,

Vu les arrêtés préfectoraux du :

- 30 mai 2013 portant création de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre (CAMVS) issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, de la Communauté de Communes Nord-Maubeuge, de la Communauté de Communes Frontalières du Nord-Est Avesnois, de la Communauté de Communes Sambre-Avesnois et du SIVU pour la requalification de la friche industrielle de CLECIM ;
- 21 mars 2019 portant modification des statuts de la CAMVS et notamment les articles 2.1.2, 2.1.3 et 2.1.4 relatifs aux compétences obligatoires en matière, de « création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire », « d'équilibre social de l'habitat » et « en matière de politique de la ville » ;
- 2 février 2023 portant homologation de la convention cadre Action Cœur de Ville en convention d'opération de revitalisation de territoire multisite de la ville de Maubeuge intégrant les communes de Jeumont et Aulnoye-Aymeries ;

Vu les délibérations du conseil communautaire :

- n° 2266 en date du 12 Décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et instaurant le Droit de préemption Urbain sur les zones U et AU du PLUi ;
- n° 2402 du 10 septembre 2020 portant mise en conformité des statuts avec la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;
- n°3423 autorisant la signature de la Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.) valant avenant n°2 à la convention « Action Cœur de Ville » de Maubeuge en vue de la mise en place d'une O.R.T. multisites ;

Vu les délibérations du conseil municipal :

- n° 86 en date du 25 juin 2018 approuvant le projet de Convention Cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » ;
- n° 93 en date du 18 juin 2019 relative à l'avis de la Commune sur le Projet Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par la CAMVS ;

- n° 116 en date du 24 septembre 2019 relative à la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.) sur le centre-ville de Maubeuge ;
- n°8 en date du 9 mars 2021 autorisant la signature de l'avenant à la convention Action Cœur de Ville homologuée en convention d'ORT) par arrêté préfectoral du 20 décembre 2019 ;
- n°119 en date du 14 septembre 2021 portant sur l'approbation du programme prévisionnel de l'opération de revitalisation du centre-ville et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement ;
- n°120 en date du 14 septembre 2021 relative à la constitution d'une commission permanente pour l'ensemble des contrats de concession et appel de candidature : création, fixation du nombre de conseillers, désignation des membres la composant.
- n° 130 en date du 20 septembre 2022 autorisant la signature de la Convention d'O.R.T. valant avenant n° 2 à la convention « Action Cœur de Ville » de Maubeuge en vue de la mise en place d'une O.R.T. multisite ;
- n° 38 en date du 14 mars 2023 relative à l'autorisation de signature d'une convention tripartite relative à la délégation du droit de préemption urbain entre la Ville de Maubeuge, la CAMVS et le Concessionnaire d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la Ville de Maubeuge ;

Vu les délibérations de l'assemblée générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Région des Hauts-de-France :

- n° 2022-98 en date du 19 mai 2022 relative à la candidature et l'offre initiale de la CCI pour le contrat de concession d'aménagement en vue de la revitalisation commerciale du centre-ville de Maubeuge ;
- n° 2022-168 en date du 24 novembre 2022 relative à l'offre intermédiaire de la CCI pour la concession d'aménagement du centre-ville de Maubeuge ;

Vu la Convention « Action Cœur de Ville » signée par la ville, l'Etat, la CAMVS et l'ensemble de ses partenaires le 28 septembre 2018,

Vu l'avenant à la Convention « Action Cœur de Ville » homologué Opération de Revitalisation du Territoire et signé le 21 mai 2021 par l'ensemble des partenaires du dispositif,

Vu la Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.) valant avenant n°2 à la convention « Action Cœur de Ville » de Maubeuge en vue de la mise en place d'une O.R.T. multisite, signée le 7 décembre 2022,

Vu le contrat de concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la Ville de Maubeuge,

Vu le projet de convention tripartite relative à la délégation du droit de préemption urbain entre la Ville de Maubeuge, la CAMVS et le Concessionnaire de la concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la Ville de Maubeuge,

Vu le plan de situation et le plan de périmètre de l'opération d'aménagement,

Vu l'avis favorable de la commission permanente d'aménagement sur l'offre initiale de la CCI de la Région des Hauts-de-France pour le contrat de concession d'aménagement en vue de la revitalisation commerciale du centre-ville de Maubeuge, en date du 5 septembre 2022,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Finances, Travaux, Ressources humaines, Tranquillité Publique, Commerce » en date du 27 février 2023,

Considérant qu'une Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.) a été signée le 7 décembre 2022 entre les partenaires,

Que cette Convention a pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux,

Considérant que la Ville a pour projet la revitalisation du centre-ville faisant partie du périmètre ORT,

Considérant que la ville de Maubeuge a mis en place un ensemble de mesures visant à redynamiser l'activité de son centre-ville et à soutenir le commerce,

Que la ville de Maubeuge souhaite aujourd'hui amplifier son intervention,

Considérant que dans un contexte territorial très concurrentiel, Maubeuge peine aujourd'hui à proposer une offre commerciale attendue pour une ville de 30 000 habitants,

Que les linéaires commerciaux principaux sont marqués par une présence importante des services qui créent une rupture de linéaire et freinent l'attractivité commerciale,

Que les activités liées aux équipements de la personne et de la maison sont peu représentées,

Qu'il en est de même pour la restauration de qualité,

Considérant qu'on note aussi une faiblesse en artisans de bouche,

Que le projet de halle couverte permettra de répondre à ce manque,

Considérant que ces éléments ont été confirmés par le diagnostic commercial que la ville a confié au cabinet Adenda, spécialisé en stratégie urbaine et commerciale, qui a également défini plusieurs objectifs :

- Développer l'offre commerciale, la qualité, la diversité et opérer une montée en gamme
- Améliorer le confort de déambulation, le cadre urbain, la qualité des espaces publics (amener des espaces de respiration, dégager les vues sur le commerce, valoriser la Sambre)
- Densifier le logement et les activités en centre-ville
- Proposer de nouveaux concepts commerciaux, valoriser des commerces indépendants qui sortent des formats traditionnels pour proposer de nouvelles expériences aux clients comme le développement :
 - D'équipement de la personne (prêt-à-porter, chaussures, accessoires, sport) ;
 - De loisirs (arts créatifs, atelier cuisines, café pour enfants, etc.) ;
 - De commerces liés à l'économie sociale et solidaire (ESS), au bio, aux circuits courts ;
 - La restauration de qualité, les bars à thème.

Considérant que le Code de l'Urbanisme offre aux collectivités locales la possibilité de concéder la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne publique ou privée,

Qu'ainsi, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme susvisé, la Commune a souhaité déployer une concession d'aménagement de 10 ans dédiée au commerce de centre-ville pour impulser une nouvelle dynamique commerciale du centre-ville,

Que l'objectif de cette concession est de maîtriser le devenir d'un certain nombre de cellules, notamment les cellules vacantes,

Que le périmètre de la concession d'aménagement prend en compte le linéaire commercial principal du centre-ville de Maubeuge,

Que par délibération n° 119 susvisée le conseil municipal a approuvé le programme prévisionnel de l'opération de revitalisation du centre-ville et a autorisé le lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement,

Considérant que la consultation relative à l'attribution d'un contrat de concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la ville a été publiée le 28 avril 2022,

Que les offres initiales devaient remises avant le 27 juin 2022 à 12h00,

Que dans le cadre cette consultation il était particulièrement attendu des candidats qu'ils mettent en avant les missions suivantes :

- assurer une cohérence du développement commercial en termes de location et de typologie de commerces en fonction d'une programmation cible ;
- lutter contre la vacance en remettant sur le marché des cellules adaptés aux activités ciblées ;
- proposer des locaux commerciaux rénovés à un prix de location supportable pour de nouveaux porteurs de projet ;
- favoriser l'émergence de nouveaux concepts ;
- soutenir le développement de nouveaux commerces dans leurs premières années d'activité ;
- veiller à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnants dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs,

Considérant qu'une seule offre a été remise dans les délais, à savoir celle de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de la Région Hauts-de-France, en vertu des termes de la délibération n°2022-98 susvisée.

Que cette offre a été examinée par la Commission municipale permanente d'aménagement qui a donné un avis positif à la candidature de la CCI de la Région Hauts-de-France puis a invité Monsieur le Maire à mener toute discussion utile avec le candidat,

Qu'à l'issue des négociations, une offre finale de la CCI de la Région Hauts-de-France a été remise le 10 février 2023, en respect des termes de la délibération n°2022-168 susvisée.

Que cette offre répond aux objectifs de la concession.

Considérant qu'à travers son offre la CCI de la Région Hauts de France s'engage à réaliser les actions suivantes :

- A. Proposer une stratégie pour le centre-ville de Maubeuge, d'intervention qui s'organisera en trois axes :
1. Créer un véritable centre-ville commerçant pour Maubeuge, secteur Place des Nations, Avenue Albert 1^{er}, Avenue Franklin Roosevelt ;
 2. Saisir les opportunités pour requalifier le parcours marchand dans la Ville, secteur Avenue Mabuse, Avenue de France, Franklin Roosevelt, Rue Georges Paillot ;
 3. Restructurer le secteur « 145^{ème} RI ;
- B. Maîtriser ou acquérir des locaux commerciaux par négociation, préemption ou par protocole ;
- C. rénover, aménager et mettre aux normes les locaux ;
- D. commercialiser le local ;
- E. gérer les locaux commerciaux et artisanaux dans la durée ;
- F. concerter et communiquer pour favoriser l'intégration des activités ;
- G. accompagner et former les commerçants et artisans, pour les aider à pérenniser leur activité et animer la vie commerciale ;

Que par conséquent dans le cadre de son action la CCI s'engage à maîtriser sur les 6 premières années de la concession 28 locaux situés sur l'axe stratégique principal et les 2 axes secondaires,

Que ces 28 locaux seront répartis entre 15 acquisitions et 13 sous forme de protocole, c'est à dire relevant d'un accord avec le propriétaire sur les conditions de location et l'occupation,

Que parmi les 15 acquisitions, 4 locaux seront vendus par la ville, à savoir : la Boutique à l'essai avenue Roosevelt, la Future boutique éphémère 49 avenue de France et les 85 et 87 avenue de France,

Que ces cellules commerciales feront l'objet de travaux et seront ensuite destinées à être occupées par des porteurs de projet dont les activités font défaut aujourd'hui dans le centre-ville,

Considérant que le montant de la concession s'élève à 2,649 M€ HT

Que ce montant mobilise une partie de fonds propres de la CCI à hauteur de 600 000 € et un prêt à hauteur de 260 000 €,

Que la ville procédera à des avances remboursables à hauteur de 733 421 €,

Qu'une subvention de l'ANCT, au titre du Fonds de Restructuration des Locaux d'Activité est attendue à hauteur de 499 708€ laquelle conditionne l'engagement du contrat,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- Décide de l'attribution du contrat de concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la ville de Maubeuge pour une durée de 10 ans à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Région des Hauts-de-France,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à procéder à toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision et notamment à finaliser et signer le contrat de concession avec la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-France,

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance,



Le Maire de Maubeuge,



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le : **29 MARS 2023**

Affiché le : **06 AVR. 2023**

Notifié le :



MARCHES PUBLICS

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION PERMANENTE D'AMENAGEMENT AVIS ¹

■ Date et lieu

Procès-verbal en date du 05 septembre 2022, salle Schuman à 14h00.

A - Identification du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice

Ville de Maubeuge
Hôtel de Ville - 1, Place du Docteur Pierre Forest
59600 MAUBEUGE
Tél. : 03 27 53 75 75
Fax : 03 27 53 76 40
Email : sebastien.limou@ville-maubeuge.fr

■ Nom, prénom et qualité du signataire du marché public:

(Le signataire doit avoir le pouvoir d'engager la personne qu'il représente.)

Monsieur Arnaud Decagny Maire de la commune de Maubeuge.

B - Objet de la consultation

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)

CONSULTATION RELATIVE A L'ATTRIBUTION D'UN CONTRAT DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT EN VUE DE LA REDYNAMISATION DE L'HYPER CENTRE COMMERÇANT DE LA VILLE DE MAUBEUGE.

Cette consultation faite suite à l'abandon de la 1ere consultation pour offre inappropriée.

C - Déroulement de la consultation

(Reprendre les éléments figurant dans l'avis d'appel à la concurrence, le règlement de consultation ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)

■ Publicité

(Indiquer la date, les références et l'organe de publication de chaque avis d'appel public à la concurrence.)

Le 28 avril 2022 :

- BOAMP
- Le Moniteur

■ Date et heures limites de réception des offres :

Le 27 juin 2022 à 12H00

¹ Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

■ Délai de validité des offres :

6 mois ou 180 jours.

Envoyé en préfecture le 29/03/2023

Reçu en préfecture le 29/03/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20230314-D10_2023-DE

S²LOW

■ Demande de précisions ou de compléments sur la teneur des offres :
(Cocher la case correspondante.)

Non OU Oui

D - Composition de la commission d'aménagement

■ Convocations

Les invitations ont été envoyées aux membres titulaires le 11/08/2022 pour convocation au 05/09/2022 à 14h00.

Lors de sa réunion en date du 28 mars 2022, la commission « aménagement » était composée comme suit :

D1 - Membres à voix délibérative

Nom et prénom	Qualité	Titulaire (T) ou Suppléant (S)	Absent	Présent
Monsieur Arnaud DECAGNY	Maire	Titulaire		X
Madame Marie-Charles LALY	Maire-Adjointe	Titulaire		X
Monsieur Dominique DELCROIX	Maire-Adjoint	Titulaire		X
Madame Myriam BERTAUX	Conseillère Municipale	Titulaire		X
Monsieur Jean-Pierre COULON	1 ^{ER} Adjoint au Maire	Titulaire	X	
Madame Annick LEBRUN	Conseillère Municipale	Titulaire		X
Monsieur Nicolas LEBLANC	Maire-Adjoint	Titulaire		X
Madame Jeannine PAQUE	Maire-Adjointe	Titulaire		X
Madame Sophie VILLETTE	Conseillère Municipale	Titulaire		
Madame Marie-Pierre ROPITAL	Conseillère Municipale	Titulaire		X
Monsieur Jean-Pierre ROMBEAUT	Conseiller Municipal	Titulaire		
Monsieur Naguib REFFAS	Maire-Adjoint	Suppléant		
Monsieur Emmanuel LOCOCCIOLO	Maire-Adjoint	Suppléant		
Madame Michèle GRAS	Maire-Adjointe	Suppléant		
Monsieur Boufeldja BOUNOUA	Conseiller Municipal	Suppléant		
Monsieur Nino CHIES	Conseiller Municipal	Suppléant		
Monsieur Djilali HADDA	Conseiller Municipal	Suppléant		
Monsieur Patrick MOULART	Conseiller Municipal	Suppléant		
Monsieur Rémi PAUVROS	Conseiller Municipal	Suppléant		
Monsieur Michel WALLET	Conseiller Municipal	Suppléant		
Monsieur Fabrice DE KEPPEL	Conseiller Municipal	Suppléant		

D2 - Membres à voix consultative

Envoyé en préfecture le 29/03/2023

Reçu en préfecture le 29/03/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20230314-D10_2023-DE

S²LO

Absent

Présent

Nom et prénom	Qualité	Absent	Présent
Monsieur DELSIGNE	Comptable Public		
Madame DUMONTET	D.R.E.E.T.S		

E - Fonctionnement de la commission permanente d'aménagement

■ Le quorum est atteint :

(Cocher la case correspondante.)

Non

Oui

La commission aménagement

(Cocher la case correspondante.)

peut

ne peut pas

valablement délibérer.

■ Secrétariat de la commission permanente d'aménagement

(Indiquer les nom, prénom, grade et qualité de(s) l'agent(s) chargé(s) du secrétariat de la commission d'aménagement.)

Sébastien LIMOU, responsable de la commande publique.

Présentation du rapport d'analyse des offres :

■ Maîtrise d'œuvre interne :

Oui

Non

(Indiquer les nom, prénom, grade et qualité de(s) l'agent(s) chargé(s) de la maîtrise d'œuvre interne.)

Mme Corinne TOMCZAK, Développement Urbain

Mme Rosine DAUVEL, Service Commerce

■ Assistance à maîtrise d'ouvrage :

Oui

Non

(Indiquer les nom, prénom et qualité de(s) de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.)

Groupement ADENDA

Maître Valery GOLLAIN, Octant avocats

Mme Delphine FARDOUX, ADENDA

Représentée par

■ Maîtrise d'œuvre externe :

Oui

Non

Indiquer les nom, prénom et qualité de(s) de la maîtrise d'œuvre externe

F – Avis de la Commission permanente d'aménagement

■ Nombre de plis reçus

- dans les délais :1..... (nombre).
- hors délais :0..... (nombre).

■ Avis de la commission d'aménagement relative à l'offre présentée :

Avis parti de la commission et pour autres en négociations notamment la contribution de la Ville de 450 000 €.

■ Résultat des votes

(Indiquer le nombre de votes de la part des membres de la commission d'aménagement ayant voix délibérative.)

- Pour :8.....
- Contre :/.....
- Abstentions :/.....

I - Signature des membres de la commission d'aménagement

(Indiquer dans le tableau ci-dessous les nom et prénom de chacun des membres de la commission d'aménagement présents. Le procès-verbal doit être signé par tous les membres ayant siégé en séance.)

Nom et prénom	Signature
Monsieur Arnaud DECAGNY	
Madame Marie-Charles LALY	
Monsieur Dominique DELCROIX	
Madame Myriam BERTAUX	
Monsieur Jean-Pierre COULON	
Madame Annick LEBRUN	
Monsieur Nicolas LEBLANC	

Madame Jeannine PAQUE	
Madame Sophie VILLETTE	
Madame Marie-Pierre ROPITAL	
Monsieur Jean-Pierre ROMBEAUT	
Monsieur Naguib REFFAS	
Monsieur Emmanuel LOCOCCIOLO	
Madame Michèle GRAS	
Monsieur Boufeldja BOUNOUA	
Monsieur Nino CHIES	
Monsieur Djilali HADDA	
Monsieur Patrick MOULART	
Monsieur Rémi PAUVROS	
Monsieur Michel WALLET	

Envoyé en préfecture le 29/03/2023

Reçu en préfecture le 29/03/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20230314-D10_2023-DE



Monsieur Fabrice DE KEPPER

L – Présentation du rapport d'analyse des offres

Groupement ADENDA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fabrice DE KEPPER', written over a white rectangular background.

M - Observations des membres de la commission d'aménagement.

ASSEMBLEE GENERALE DU 24 NOVEMBRE 2022

SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR PHILIPPE HOURDAIN

Délibération n°2022-168 :

OFFRE INTERMEDIAIRE DE LA CCI

CONCESSION D'AMENAGEMENT DU CENTRE

VILLE DE MAUBEUGE

L'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de région Hauts-de-France réunie le 24 novembre 2022 en présentiel au sein de la CCI Grand Lille et par webconférence,

CONSIDERANT :

Contexte :

La Ville de Maubeuge a lancé une consultation aux fins de conclure un contrat de concession d'aménagement de son centre-ville avec pour objet principal de :

- développer son offre commerciale, sa qualité, sa diversité et opérer une montée en gamme ;
- améliorer le confort de déambulation, le cadre urbain, la qualité des espaces publics
- densifier le logement et les activités en centre-ville.

Dans le cadre du contrat de concession, les missions du concessionnaire seront notamment de :

- assurer le maintien et la préservation des activités économiques structurantes ou à forte plus-value sociale déjà présentes dans les quartiers ;
- accompagner l'installation d'activités nouvelles qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation des quartiers ;
- veiller à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnant dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs (e-commerce...) ;
- acquérir la propriété, à l'amiable, par voie de préemption ou par voie d'expropriation, prendre à bail les droits mobiliers ainsi que les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ou par maîtrise indirecte, nécessaires à la réalisation du projet, au minimum de 20 cellules commerciales ;
- gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- assurer, le cas échéant, la réalisation de travaux nécessaires à la conduite de l'opération ;
- procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;

- céder les biens mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la ville de Maubeuge ;
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation.

Conformément à la délibération d'assemblée générale de CCIR du 5 novembre 2021, la CCI Grand Hainaut a candidaté au contrat de concession et remis une première offre initiale.

La Ville de Maubeuge a toutefois décidé de déclarer sans suite cette première procédure puis après avoir modifié son cahier des charges, a immédiatement relancé une nouvelle procédure.

L'objet, la nature et la durée envisagée de la concession sont restés inchangés.

Après acceptation de sa candidature, la CCI Grand Hainaut a déposé une nouvelle offre initiale et participé à une réunion de négociations avec la Ville de Maubeuge au terme de laquelle la CCI est invitée à remettre une offre intermédiaire au plus tard le 30 novembre 2022.

Il vous est demandé d'approuver les termes principaux de cette offre intermédiaire, préalablement à son dépôt. Sauf nouvelle négociation entraînant une proposition substantiellement modifiée de la part de la CCI, les termes principaux ci-après énoncés constitueront également ceux de l'Offre finale.

Sur la durée du contrat (10 ans), l'objectif à laquelle la CCI s'engagera sera de maîtriser 28 locaux (dont 15 locaux commerciaux à acquérir) au sein du périmètre de sauvegarde, de les rénover et remettre aux normes et de les proposer sur le marché à des conditions favorisant l'accueil d'entreprises commerciales dont le projet correspond aux besoins identifiés pour chaque quartier. Le programme d'acquisition et de rénovation se compose de l'achat des 15 cellules à 1 007k€HT et du programme d'investissement à 520k€HT.

La valeur de la concession constituée des produits locatifs, des cessions d'immobilisations et de la subvention d'investissement est fixée à 2650k€ HT.

La CCI constituera un véhicule dédié à la concession, sous forme de Société par Actions Simplifiée (SAS) dont la CCI conservera pour toute la durée du contrat la qualité d'associé majoritaire.

Au stade de l'Offre finale, il est prévu que la CCI participe seule au capital de la Société dédiée.

La Société sera financée compte tenu du cadencement des acquisitions / cessions par :

- les apports en capital et avances en compte-courant de la CCI à hauteur de 600 k€ ;
- le concours financier de la Ville de Maubeuge consentant des avances remboursables de trésorerie déclenchées au fur et à mesure de la réalisation des acquisitions, à hauteur de 40 % des investissements réalisés, soit 733 k€ ;
- l'octroi d'une subvention ANCT (ou autre financeur) de 499 k€.
- l'emprunt de la Société à hauteur de 260 k€ (au taux prévisionnel de 2 % sur 10 ans)

Le modèle économique de l'opération repose essentiellement sur la plus-value de cession en fin de contrat. C'est pourquoi le résultat d'exploitation, hors éléments exceptionnels, est négatif jusqu'au terme de la 8^{ème} année.

Le résultat net après impôt devient positif dès lors que les cessions des premiers biens acquis sont engagées.

Au terme du contrat, la totalité des biens acquis est cédée. Ainsi, en cumul, l'opération dégage un résultat net après impôt de 325 k€.

L'obtention de la subvention attendue de l'ANCT, à hauteur de 450 k€ minimum constitue une condition préalable substantielle sans laquelle le modèle économique n'est pas équilibré. Aussi, cette obtention constituera une condition suspensive à la prise d'effet du Contrat de concession.

Par ailleurs, l'offre finale prévoit la conclusion d'un contrat rémunéré de prestations entre la Société dédiée et la CCI en matière de :

- Réalisation des études d'impact et de commercialité ;
- Accompagnement individuel des commerçants ;
- Maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement et mise aux normes des locaux commerciaux.

La rémunération attendue pour les prestations de la CCI est estimée à 450 k€ sur la durée de la concession.

La Société dédiée remettra à la Ville de Valenciennes une garantie bancaire à première demande de 80 K€ préalablement au premier versement de l'avance remboursable de trésorerie de la Ville en vue de garantir les obligations pécuniaires de la CCI.

Le Comité des Filiales a émis un avis favorable le 25 octobre 2022. La Commission des Finances a émis un avis favorable le 7 novembre 2022.

Annexes :

- projet de contrat de concession, prévisionnel financier

DECIDE :

- **Approuve l'offre présentée par la CCI en vue de l'attribution du Contrat de concession de l'aménagement du centre-ville de Maubeuge ;**
- **Sous réserve de l'autorisation de la tutelle, approuve la création d'une Société par Actions Simplifiée dont l'objet exclusif sera la concession de Maubeuge et la participation de la CCI en tant qu'associé unique;**
- **Sous réserve de l'autorisation de la tutelle, et en cas d'attribution de la concession à la CCI, autorise son Président à signer tous documents se rapportant à la constitution de la Société, au contrat de concession, aux emprunts et garanties pour le compte de la société à créer, et tous actes y afférents ou nécessaires à l'exécution de la présente délibération,**

- **Plus généralement autorisation de faire tout le nécessaire et signer tous actes à cet effet.**

Vote de l'Assemblée :	
<i>(Quorum : 61)</i>	
- Nombre de membres titulaires.....	120
- Nombre de votants	68
- Pour.....	63
- Contre.....	1
- Abstention(s).....	4

La délibération n°2022-168 est approuvée à la majorité des membres votants.

Pour extrait certifié conforme

Le Président
CCI de région Hauts de France



Philippe HOURDAIN

**CONTRAT DE CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT EN VUE DE LA
REDYNAMISATION DE L'HYPER CENTRE
COMMERÇANT DE LA VILLE DE
MAUBEUGE**

ENTRE

LA COMMUNE DE MAUBEUGE

ET

**LA CHAMBRE DE COMMERCE ET
D'INDUSTRIE DE REGION HAUTS DE
FRANCE**

Notifié par la Collectivité à la Société «...» le ...

ENTRE

La Commune de Maubeuge, représentée par Monsieur le Maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal réuni en sa séance du [] ,

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant »

D'UNE PART,

ET

La Chambre de Commerce et d'Industrie de région Hauts de France, établissement public de l'Etat, dont le siège est situé 299 boulevard de Leeds à LILLE,

Ou toute société, filiale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de région Hauts de France, qui se substituerait à elle, dans les conditions énoncées à son Offre

Ci-après dénommée « CCI HDF », ou « le Concessionnaire »,

D'AUTRE PART,

Table des matières

PRÉAMBULE	5
PARTIE I : MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DU CONTRAT DE CONCESSION	6
ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT	6
ARTICLE 2 – Substitution du concessionnaire : Création de la société dédiée.....	10
ARTICLE 3 – DATE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT DE CONCESSION - CALENDRIER.....	10
ARTICLE 4 – PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION	12
ARTICLE 5 –MONTANT DU CONTRAT	13
ARTICLE 6 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	13
ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ – EXÉCUTION DU CONTRAT - RÉEXAMEN.....	14
ARTICLE 8 – GOUVERNANCE – COMITÉ DE PILOTAGE – COMITÉS TECHNIQUES..	15
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DU CONTRAT DE CONCESSION.....	18
ARTICLE 9 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES.....	18
ARTICLE 10 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE OU BAUX COMMERCIAUX	19
ARTICLE 11 - RECOURS A DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS, SPÉCIALISTES, ET DES ENTREPRISES	20
ARTICLE 12 – PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES	20
ARTICLE 13– MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION des IMMEUBLES.....	20
ARTICLE 14 – MODALITÉS DE CESSION DES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE OU BAUX COMMERCIAUX	21
PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DU CONTRAT DE CONCESSION	22
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION.....	22
ARTICLE 16 – COMPTABILITE – COMPTE RENDU ANNUEL	23
ARTICLE 17– PREVISIONS FINANCIERES ANNUELLES	24
ARTICLE 18 – GARANTIE FINANCIÈRE	24
PARTIE IV : DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION.....	25
ARTICLE 19 – RÉSILIATION DE LA CONCESSION	25
ARTICLE 20 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE L'EXPIRATION NORMALE Du contrat	26
Par exception, les biens éventuellement cédés gratuitement par la Collectivité au concessionnaire et non encore revendus lui reviennent gratuitement, ces biens étant considérés comme des biens de retour.....	26
Le Concessionnaire ne peut exiger de la Collectivité qu'elle poursuive l'exécution des engagements pris par lui pour l'exécution de sa mission et fait son affaire de la résiliation des contrats conclus et marchés attribués, et non soldés au jour de l'expiration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale.....	26
ARTICLE 21 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION ANTICIPÉE DU CONTRAT DE CONCESSION	27
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	29
ARTICLE 22 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	29
ARTICLE 23 - ASSURANCES	29
ARTICLE 24- PENALITES.....	29
ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES	29
ARTICLE 26 - CESSION du contrat – changement de contrôle	30
ARTICLE 27 – NOTIFICATIONS.....	30
ARTICLE 28 – RÉGLEMENT DES LITIGES.....	31
ARTICLE 29 – ANNEXES	31

Envoyé en préfecture le 29/03/2023

Reçu en préfecture le 29/03/2023

Publié le



ID : 059-215903923-20230314-D10_2023-DE

PRÉAMBULE

II A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Commune de Maubeuge a mis en place un ensemble de mesures visant à redynamiser l'activité de son centre-ville et à soutenir le commerce et souhaite aujourd'hui amplifier son intervention et a souhaité mettre en place une concession d'aménagement pour impulser une nouvelle dynamique commerciale du centre-ville.

Par délibération du conseil municipal du 14 septembre 2021, la Commune a ainsi décidé de redynamiser l'hypercentre commerçant de la Ville, par le biais d'un Contrat de Concession.

Par délibération du la collectivité a décidé d'arrêter les termes du contrat de Concession et décidé de désigner ...(le Concessionnaire)..... en qualité de Concessionnaire et de lui confier, en application des dispositions de conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, la réalisation de cette opération dans le cadre du présent contrat.

Le programme global d'actions à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération est précisé à l'article 1 du présent contrat et détaillé en Annexe.

La mission et la nature des tâches à réaliser par le Concessionnaire pour la réalisation de ce programme sont précisées à l'article 4 du présent contrat.

Le présent contrat de concession est conclu en application de la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du code de l'urbanisme et notamment des articles L.103-2, L.300-2, L.300-4 et R.300-4 à R.300-9 et des articles L.3000-1 et R 3111-1 et suivants du Code de la Commande Publique relatifs aux contrats de concession. Il est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité.

Aux termes du présent contrat, le Concessionnaire assume une part substantielle du risque de l'opération, dans les conditions définies au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIIT :

PARTIE I : MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DU CONTRAT DE CONCESSION

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

- 1.1. Par le présent contrat, le concédant charge le concessionnaire, qui accepte, de procéder dans les conditions définies ci-après, à la revitalisation du commerce et de l'artisanat sur le secteur de son hypercentre commerçant à l'intérieur du périmètre délimité au plan annexé, et tel que précisé au programme exposé ci-après, ainsi qu'au bilan prévisionnel de l'opération.
- 1.2. Le programme général de cette opération répondant à la définition de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* »

Il comprend les objectifs suivants :

a. Objectifs et priorités en termes de diversification, de développement et de réhabilitation de l'offre commerciale

- D'assurer une cohérence du développement commercial en termes de localisation et de typologie de commerces, en fonction d'une programmation cible
- De lutter contre la vacance en remettant sur le marché des cellules adaptées aux activités ciblées
- De proposer des locaux commerciaux rénovés à un prix de location supportable pour de nouveaux porteurs de projet
- De favoriser l'émergence de nouveaux concepts
- De soutenir le développement de nouveaux commerces dans leurs premières années d'activité
- De veiller à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnant dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs (e-commerce...).

Le Contrat de concession s'intègre dans une stratégie globale de revitalisation du centre-ville de la Commune Maubeuge. Dans ce cadre, la démarche de revitalisation commerciale sera menée en parallèle de dispositifs ayant trait notamment à la remise sur le marché des logements vacants.

b. Missions du Concessionnaire – programme fonctionnel

Les missions du concessionnaire ainsi que le programme de l'opération et programme immobilier sont décrits en annexes 2,3 et 4 au présent contrat.

Ce programme à réaliser par le concessionnaire comporte les actions suivantes :

- **Proposer une stratégie pour le centre-ville de Maubeuge :**

Le principe de notre offre repose sur une logique d'intervention organisée en trois axes.

AXE 1 – Créer un véritable « centre-ville » commerçant pour Maubeuge

Dans le secteur prioritaire composé des linéaires suivants :

- Place des nations
- Avenue Albert 1er
- Secteur prioritaire de l'avenue Franklin Roosevelt

Dans ce secteur, notre projet vise à déployer une stratégie de densification qualitative en freinant le déploiement de services et en développant une offre commerciale différenciante qui aura vocation à dynamiser l'attractivité du centre-ville de Maubeuge.

Les interventions auprès des propriétaires des cellules commerciales se feront prioritairement sous forme d'acquisitions de gré à gré et de façon ponctuelle sous forme de préemption (5 acquisitions / rénovations envisagées) et de façon ponctuelle sous forme de protocole (4 protocoles envisagés) afin de conserver une dynamique commerciale privée qualitative sur ce secteur qui connaît une vacance commerciale relativement faible.

AXE 2 – Saisir les opportunités pour requalifier le parcours marchand dans la ville

Dans le secteur prioritaire composé des linéaires suivants :

- Avenue Mabuse
- Avenue de France

Dans le secteur secondaire composé des linéaires suivants :

- Secteur secondaire de l'avenue Franklin Roosevelt
- Rue Georges Paillot

Dans ces secteurs, l'objectif sera avant tout de saisir les opportunités pour donner à ces linéaires commerciaux un « coup de fouet » par une action immobilière ciblée mais visible. Le parcours marchand s'inscrira ainsi entre les différents pôles d'attractivité créés par les projets de la ville que sont les projets Clouterie, Pole Gare, Marché Couvert mais aussi avec le Zoo et la Mairie.

Les interventions auprès des propriétaires des cellules commerciales se feront prioritairement sous forme d'acquisitions de gré à gré et de façon ponctuelle sous forme de préemption (10 acquisitions / rénovations envisagées) ou de protocole quand le projet le justifie (6 protocoles envisagés). L'objectif sera de « marquer » le territoire par des opérations de requalifications qualitatives du linéaire commercial afin de stimuler une dynamique commerciale privée qualitative sur ces secteurs qui connaissent une vacance commerciale plus élevée.

AXE 3 – Restructurer le secteur « 145ème »

Dans le secteur prioritaire et secondaire composé des linéaires suivants :

- Rue du 145ème RI

Dans ce secteur une intervention lourde de restructuration est nécessaire pour requalifier l'ensemble du linéaire bâti de façon cohérente.

Dans le cadre du projet nous engagerons une ingénierie pour restructurer la rue du 145ème RI dans son ensemble à plus ou moins long terme en recherchant une économie de projet viable et en mobilisant les opérateurs privés (bailleurs, promoteurs) et publics (EPF, Action Logement, Banque des Territoires,...).

Les interventions seront intégrées dans le cadre d'un programme de restructuration mixte logement / activités / commerce dans lequel la CCI ou l'opérateur qui se substituera à elle dans le cadre de la concession prendra part en tant qu'opérateur du commerce pour 3 cellules en protocole.

- **Maîtriser ou acquérir des locaux commerciaux par négociation, par préemption ou par protocole :**

Le concessionnaire mettra en place une stratégie d'acquisition concertée avec les acteurs locaux et identifiera les locaux à acquérir et les locaux maîtrisés sous la forme de protocoles dans le respect des objectifs du contrat.

La stratégie sera notamment déterminée en fonction des objectifs prioritaires de revitalisation commerciale, des emplacements prioritaires définis en lien avec la radiographie du périmètre effectuée en amont, et de la stratégie d'intervention proposée pour le centre-ville de Maubeuge.

Les acquisitions réalisées par le concessionnaire porteront aussi bien sur des locaux vacants que vétustes. Toutefois, ces critères sont non cumulatifs ou bloquants et le concessionnaire étudiera toute opportunité d'acquisition sous réserve que celle-ci s'inscrive dans la stratégie d'intervention convenue avec le concédant.

- **Rénover, aménager et mettre aux normes les locaux**

Afin de permettre à des porteurs de projets de débiter leur activité commerciale sans frais initiaux excessifs, les locaux offerts à la location seront entièrement rénovés et mis aux normes.

La conduite et le pilotage des travaux de rénovation des locaux commerciaux seront réalisés dans le respect des normes, notamment d'accessibilité ; cette rénovation devra également participer à la requalification du paysage de la rue et à la prise en compte de l'environnement. La façade fera en particulier l'objet d'un traitement soigné selon une chartre visuelle commune à tous les commerces traités afin de créer une identité visuelle de l'opération (matériaux, tons communs,...).

- **Commercialiser le local :**

Conformément au diagnostic réalisé par ADENDA la stratégie de commercialisation reprendra les priorités affichées par secteur et par rue. Le tableau ci-dessous illustre un scénario de stratégie de positionnement d'activités en fonction des linéaires commerciaux identifiés et des priorités caractérisées par ADENDA dans l'étude réalisée sur la ville de Maubeuge :

Périmètre Prioritaire	Protocole	Acquisition	Ville	TOTAL	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
Accroche rue 145 RI	2			2	Prêt à Porter	Culture/Loisirs	Alimentation
Av Albert 1 ^{er}	1	1		2	Prêt à Porter	Concept store	Alimentation
Place des Nations	2	2		4	Prêt à Porter	Restauration	Culture/Loisirs
Av F Roosevelt (Est)	1	1	1	3	Santé / Beauté	Services / Artisanat	ESS
Av Mabuse	2	3		5	Prêt à Porter	Culture / Loisirs	Accessoires
Av France	3	3	3	9	Prêt à Porter	Concept store	ESS
Total	11	10	4	25			
Périmètre Secondaire	Protocole	Acquisition	Ville	TOTAL	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
Rue du 145 RI	1			1	Créateur/accessoires	Prêt à Porter	Concept Store
Av Roosevelt (Ouest)	1	1		2	Services	ESS	Santé / Beauté
Rue G Paillot				0			
Total	2	1		3			

L'analyse des projets sera effectuée par le concessionnaire et permettra de qualifier l'adéquation des projets au regard des objectifs de revitalisation en terme d'activité, de qualité des porteurs de projet, de qualité financière des projets et de l'implication des porteurs de projet. Les dossiers qualifiés de présentation des projets seront présentés aux membres du comité technique (Cf article 8.2) qui émettra un avis sur les dossiers présentés et proposera éventuellement un choix de priorités en cas de multiples candidatures pour un même local.

Si plusieurs candidats s'avèrent intéressants, un choix final sera alors effectué et le meilleur projet sélectionné. Les autres projets « shortlistés » se verront, si possible, proposer d'autres locaux dans la ville en lien avec les partenaires locaux (Ville, UC, agences immobilières).

Le concessionnaire mettra en œuvre une dynamique d'attractivité en lien avec les partenaires locaux (concours de création, appel à projet, communication) pour attirer des porteurs de projets en lien avec la stratégie de redynamisation commerciale du périmètre de la concession. Seront privilégiés les commerces répondant aux besoins identifiés tant en termes de nature de l'offre que de concept (commerces de bouche, concept store, circuits courts, pop'up store, commerce participatif ou inclusif, etc.).

- **Gérer les locaux commerciaux et artisanaux dans la durée :**

Le concessionnaire assurera la gestion immobilière des locaux : négociation, rédaction et signature des baux, établissement des états des lieux, contrôle du respect des clauses principales du bail (activité, conditions d'exploitation, travaux), suivi des dossiers juridiques (expertises judiciaires, acquisition clauses résolutoires, cessions, congés, etc.), relation avec les syndicats et les copropriétaires, participation si besoin aux assemblées générales, quittancement des loyers, recouvrement, régularisation des charges, gestion des sinistres, suivi des contrats d'entretien, etc.

Le principe de baux dits « à deux vitesses » sera privilégié : il est proposé au cas par cas d'étendre la durée de la franchise de loyers à toute la première période triennale du bail commercial éventuellement suivie en deuxième période triennale de la mise en place d'un loyer composé d'une part fixe et d'une part variable indexée sur les recettes du commerçant.

Par ailleurs, afin d'éviter les effets d'aubaine sur la revente du droit au bail des commerçants installés dans le cadre de la concession, avec des conditions locatives privilégiées, les baux commerciaux seront systématiquement assortis d'une clause d'agrément des successeurs non acquéreurs du fonds de commerce.

Des baux précaires pourront également être proposés pour tester des activités.

- **Concerter et communiquer pour favoriser l'intégration des activités**

Le concessionnaire travaillera en concertation avec la Mairie de Maubeuge et échangera avec l'ensemble des acteurs locaux. Pour améliorer l'intégration des activités de proximité à venir, elle accompagnera les nouveaux locataires à travers l'inauguration de leurs locaux et la communication les concernant par des relais presse et sur les réseaux sociaux.

- **Accompagner et former les commerçants et artisans, pour les aider à pérenniser leur activité et animer la vie commerciale**

Le concessionnaire accompagnera les commerçants dans la préparation de leur projet, leur installation, leur développement, leur promotion et pour l'appropriation des outils numériques (et le cas échéant la mise à disposition d'outils numériques) nécessaires à leur activité et leur visibilité.

Programme immobilier

Le Concessionnaire devra maîtriser sur la durée du contrat au minimum 28 locaux (15 acquisitions et 13 protocoles) représentant environ 1568 m² au sein du périmètre d'intervention inscrit dans le contrat.

L'engagement de 28 locaux maîtrisé est ferme, mais les données par périmètre sont indicatives et la répartition pourra être modifiée, en concertation avec la Ville de Maubeuge, en fonction des opportunités commerciales constatées par le concessionnaire et du dynamisme de chaque zone.

Le Concessionnaire appliquera, durant la durée du contrat, des loyers moyens conformes aux grilles tarifaires figurant dans le plan stratégique de commercialisation présenté en annexe 3 du présent contrat – Programme immobilier.

Les loyers figurant dans ces grilles seront indexés sur l'indice légal en fonction des activités concernées.

Le **programme d'accompagnement** de l'opération, notamment des porteurs de projet, et la description des moyens mis en œuvre dans ce cadre sont détaillés en annexe 4 du présent contrat – Programme d'accompagnement.

ARTICLE 2 – Substitution du concessionnaire : Création de la société dédiée

Conformément au a) de l'article 36 – 4° du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession et pour faciliter le contrôle des engagements souscrits, la CCI de Région Hauts-de-France s'engage à créer dans un délai de 6 mois suivant la date de prise d'effet du présent contrat, une société ad hoc dont l'objet social sera exclusivement réservé à l'exécution du contrat pendant la durée de celui-ci.

En conséquence, La CCI de région Hauts-de-France procédera au transfert du présent contrat de concession d'aménagement à sa filiale, laquelle se substituera à la CCI dans l'ensemble des droits et obligations du concessionnaire.

La filiale créée conformément aux alinéas précédents remplira les conditions stipulées à l'article 26.2 du présent contrat.

ARTICLE 3 – DATE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT DE CONCESSION - CALENDRIER

3.1. Date d'effet et durée

Le contrat de concession d'aménagement prendra effet à compter de la date de réalisation de la dernière des conditions cumulatives suivantes :

- Réception par le concessionnaire de la notification par le concédant du caractère exécutoire du contrat de concession. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé réception.
- Autorisation de la tutelle de la CCI de région Hauts de France
- Attribution d'au moins 90 % de la subvention attendue de l'ANCT, soit l'obtention d'une subvention minimum de 449 737 € pour une demande initiale de 499 708 € ; ou obtention d'une subvention minimum de 449 737 € provenant d'un autre financeur, au plus tard le 30 juin 2023

A défaut de réalisation d'une des conditions cumulatives dans les délais prévus, le présent contrat de concession sera caduc et sans effet.

La CCI s'engage à mobiliser l'ensemble des moyens dont elle dispose pour réaliser les deux dernières conditions exposées ci-avant. Elle justifiera à ce titre auprès du Concédant des diligences accomplies pour obtenir leur réalisation. En cas de non obtention de la subvention,

La CCI communiquera au Concédant la décision de refus du ou des financeurs sollicités, si cette décision est exprimée par écrit.

La durée du contrat est fixée à 10 (dix) ans à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourrait être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire

Le contrat de concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelé par tacite reconduction.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et du concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession d'aménagement, et après constatation de cet accomplissement, le concessionnaire demandera quitus de sa mission.

L'acceptation expresse de ce quitus par le concédant mettra fin aux obligations contractuelles du concessionnaire.

3.2. Calendrier

Le Concessionnaire réalisera les objectifs et programmes visés à l'article 1 dans le respect du planning prévisionnel suivant :

Acquisitions :

Périmètre prioritaire	2023 S2	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 S1
Accroche rue 145 RI											
Av Albert 1 ^{er}						1	-				
Place des Nations		1		1							
Av F Roosevelt (Est)		1				1					
Av Mabuse		1	1	1							
Av France et r. Dubut	3		2		1						
Sous-Total	3	3	3	2	1	2	-				
Secteur Secondaire											
Rue du 145 RI											
Av Roosevelt (Ouest)					1						
Rue G Paillot											
Sous-Total											
Total	3	3	3	2	2	2					

Protocoles :

Périmètre prioritaire	2023 S2	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 S1
Accroche rue 145 RI			1	1							
Av Albert 1 ^{er}			1								
Place des Nations				1	1						
Av F Roosevelt (Est)						1					
Av Mabuse		1		1							
Av France et r. Dubut		1	1		1						
Sous-Total	0	2	3	3	2	1	0	0	0		
Secteur Secondaire											
Rue du 145 RI											
Av Roosevelt (Ouest)							1				
Rue G Paillot								1			
Sous-Total							1	1			
Total	0	2	3	3	2	1	1	1	0		

Le détail du calendrier de réalisation est précisé en Annexe 5

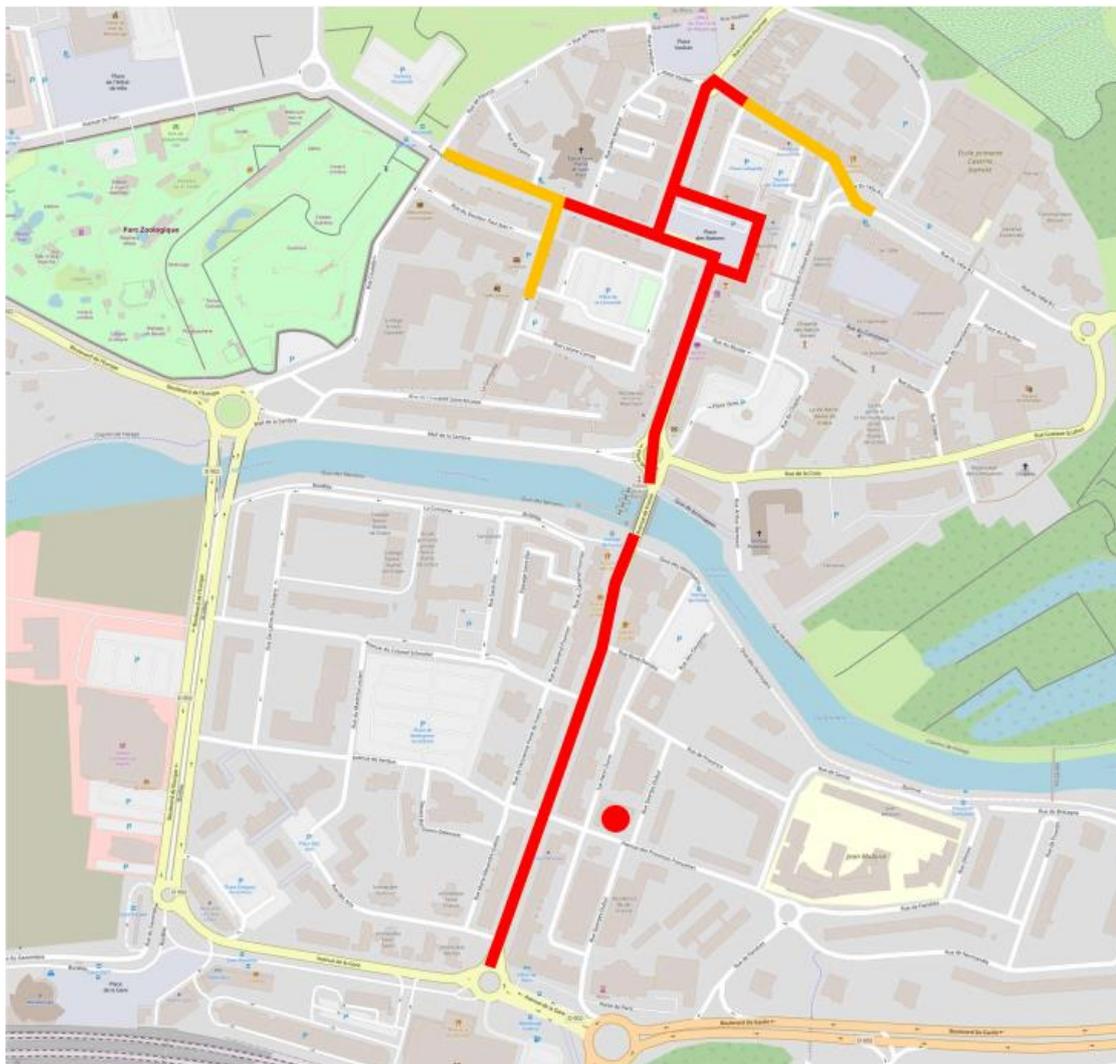
Le respect de ce calendrier prévisionnel fait l'objet d'un chapitre particulier du compte rendu annuel à la collectivité et d'un suivi dans le cadre du comité de pilotage.

Le non-respect des principales étapes de ce calendrier pour des motifs incombant au Concessionnaire et constitutifs d'un manquement à ses obligations fait l'objet de sanctions financières en application de l'article 24.

Ce non-respect peut également constituer un motif de résiliation anticipée du contrat, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de six mois.

ARTICLE 4 – PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Le périmètre de l'opération est le suivant :



Selon le détail suivant :

- a) Périmètre d'actions prioritaires :
 - Accroche de la rue du 145ème RI
 - Avenue Albert 1er
 - Place des Nations
 - Avenue Franklin Roosevelt (partie entre Rue Georges Paillot et Place des Nations).
 - Avenue Mabuse (hors espace Rive Gauche)
 - Avenue de France
 - Le bâtiment Point Nature – 5 rue des Provinces Françaises

- b) Périmètre d'actions secondaires :
 - 2ème partie de la rue Franklin Roosevelt
 - 2ème partie de la rue du 145ème RI
 - Rue Georges Paillot

Leurs descriptifs figurent en ANNEXE du présent contrat.

ARTICLE 5 – MONTANT DU CONTRAT

Le montant de la concession tel que ressortant des comptes prévisionnels figurant en annexe est de : 2,649 M €

ARTICLE 6 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation du contrat, le Concessionnaire prend en charge les missions suivantes, dans les conditions prévues par le présent Contrat :

- a) Missions relatives à la revitalisation commerciale et artisanale :
- ♦ **assurer** le maintien et la préservation des activités économiques structurantes ou à forte plus-value sociale déjà présentes dans les quartiers ;
 - ♦ **accompagner** l'installation d'activités nouvelles qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation des quartiers ;
 - ♦ **veiller** à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnant dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs (e-commerce...) ;
- b) **Acquérir** la propriété, à l'amiable, par voie de préemption ou par voie d'expropriation, prendre à bail les droits mobiliers ainsi que les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, compris dans le périmètre visé à l'article 4, nécessaires à la réalisation du projet de revitalisation ;
- c) **Gérer** les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- d) Assurer, le cas échéant, la réalisation de travaux nécessaires à la conduite de l'opération ;
- e) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- ♦ Le pilotage et le suivi du projet ;
 - ♦ L'élaboration des dossiers réglementaires nécessaires à la réalisation du projet de redynamisation commerciale et artisanale ;
 - ♦ Les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet de redynamisation commerciale et artisanale ;
- f) **Céder** les biens mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- g) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- ♦ assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
 - ♦ tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître l'évolution du bilan financier prévisionnel de l'opération (documents financiers prévisionnels mentionnés en annexe), et la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
 - ♦ d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, suivre les contentieux en veillant au mieux au respect des intérêts de la Collectivité, et assurer en tout temps une complète information de cette dernière sur les conditions de déroulement de l'opération ;

- h) **Assurer la conduite des actions de communication** et d'animation, liée à la mise en œuvre de l'opération.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ – EXÉCUTION DU CONTRAT - RÉEXAMEN

7.1. Engagements de la Collectivité

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

- **Mettre en œuvre les procédures administratives** nécessaires au projet de redynamisation commerciale et artisanale et relevant de sa compétence, et mettre tous les moyens nécessaires pour s'assurer de l'obtention des autorisations administratives assurant la réalisation de l'opération et relevant de sa compétence, notamment les autorisations d'occupation de son domaine public dans le respect des règles de la domanialité publique ;
- **Consentir au concessionnaire une avance remboursable** dont les conditions de versement et de remboursement sont précisées à l'article 15 du présent contrat

7.2. Principes généraux d'évolution du contrat

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté des relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

Le contenu de la présente opération et ses conditions de financement sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande de la Collectivité ou sur proposition du Concessionnaire.

Lorsqu'une telle évolution est décidée par la Collectivité, le Concessionnaire est tenu de procéder à sa mise en œuvre. Toutefois, si les évolutions requises par le Concédant occasionnent au concessionnaire une charge manifestement excessive affectant l'équilibre financier de la concession d'aménagement, les Parties devront convenir des moyens et actions à mettre en place pour restaurer cet équilibre financier dans les conditions de l'article 7.3.

Lorsqu'une telle évolution est proposée par le Concessionnaire, celui-ci présente à la Collectivité les améliorations et le cas échéant les inconvénients qui résultent de la mise en œuvre de cette proposition sur l'exécution de l'opération en général et du présent contrat en particulier. Le Concessionnaire présente également les incidences de cette proposition sur l'équilibre de la convention, sans toutefois que ces propositions puissent avoir pour effet de modifier les conditions initiales de la mise en concurrence. La Collectivité informe dans les meilleurs délais le Concessionnaire des suites données à cette proposition. Le rejet de la proposition du concessionnaire est sans incidence sur l'exécution du Contrat, laquelle doit se poursuivre dans les conditions contractuellement prévues par les Parties.

Les modifications qui seraient nécessaires d'apporter à la convention donnent lieu à la conclusion d'un avenant à la présente convention.

Aucune modification faite par le Concessionnaire en dehors de la procédure prévue au présent article ne pourra donner lieu à un quelconque réexamen des conditions financières du contrat de concession.

7.3. Réexamen des conditions du contrat

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, le présent contrat et les conditions de financement de l'opération sont soumis à réexamen, dans les cas exhaustifs suivants :

- si le programme des acquisitions et des travaux de réhabilitation des cellules commerciales à la charge du Concessionnaire (annexe xx) est modifié en importance et en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- si le Périmètre fixé à l'annexe 1 est modifié par la Collectivité, de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention,
- dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe du présent contrat (annexe n° 6),
- en cas d'évolution significative de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention appréciée au travers du bilan financier prévisionnel actualisé,
- en cas d'évènement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le programme des équipements à la charge du Concessionnaire et/ou le programme des constructions et/ou son bilan financier prévisionnel actualisé,
- A chaque fois que cela est prévu par une clause du présent Contrat.

Le Concessionnaire ne saurait prétendre à la révision des conditions économiques du contrat, du seul fait d'un écart constaté entre les comptes du contrat et le bilan financier prévisionnel de l'opération joint en annexe.

Les modifications du contrat qui en découlent pourront notamment porter sur une modification du programme des équipements à la charge du Concessionnaire, un allongement de la durée de réalisation d'une partie ou de la totalité du programme des équipements à la charge du Concessionnaire, et un ajustement des prestations techniques.

7.4. Procédure de réexamen

La procédure de réexamen peut être engagée, soit à l'initiative de la Collectivité, soit à celle du Concessionnaire. Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, le Concessionnaire doit fournir au préalable à la Collectivité l'ensemble des comptes rendus financiers et techniques annuels ainsi que toutes pièces justifiant la survenance de l'un des cas de révision du contrat.

Cette procédure n'entraîne pas l'interruption du jeu normal du contrat.

Si dans les six mois à compter de la date de la demande de réexamen présentée par l'une des parties, un accord n'est pas intervenu, la partie la plus diligente pourra, soit saisir le Tribunal Administratif compétent, soit demander l'examen de sa réclamation à une commission de conciliation ou un conciliateur composée d'un membre désigné par le Concédant, d'un autre par le Concessionnaire et le dernier, qui présidera la Commission de conciliation, désigné d'un commun accord par les deux premiers. Si les deux premiers conciliateurs ne parviennent pas à s'entendre sur la désignation du troisième, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal administratif de Lille, à la demande de la Partie la plus diligente.

ARTICLE 8 – GOUVERNANCE – COMITÉ DE PILOTAGE – COMITÉS TECHNIQUES

8.1. Comité de Pilotage

La Collectivité et le Concessionnaire se réunissent au sein d'un comité de pilotage du Contrat. Leur organisation est assurée par le Concessionnaire.

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

Le Concessionnaire adresse aux membres des différentes instances de pilotage définies ci-dessous les documents nécessaires à la tenue des réunions prévues dans un délai de huit jours avant la date de ladite réunion.

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

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

Le Comité de pilotage examine les rapports remis et vérifie notamment l'avancement de l'opération au regard du calendrier fixé à l'article 3.

Le Comité de Pilotage est présidé par le Maire de Maubeuge, ou son représentant, et est composé *a minima*, sans que cette liste soit exhaustive de :

- L'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, à construction de logements ;
- Le conseiller municipal en charge du commerce ;
- Le représentant du Concessionnaire ;
- Le Directeur Général des Services de la commune ; ;
- Les services de la Ville concernés et le cas échéant l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage de la Ville ;
- Un représentant de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre ;
- Tout partenaire que la Ville ou le concessionnaire souhaiteront convier.

8.2. Comité Technique

Afin d'assurer une coordination permanente visant à mener à bien le présent contrat, il est proposé de créer également un Comité Technique, qui sera notamment consulté (réunion physique ou par voie dématérialisée) pour toute démarche visant à :

- Cibler un local à acquérir ;
- Etudier les candidatures à la location de porteurs de projets pour les locaux acquis par le concessionnaire ;
- Etudier les projets de cession présentés par le Concessionnaire ;
- Etudier les projets de cession de baux commerciaux et de fonds artisanaux et de commerce présentés par le Concessionnaire ;
- Toute autre étape significative.

Ce comité Technique se réunira physiquement au moins deux fois par an.

Il est proposé que ce Comité soit composé à minima de :

- Les services concernés du Concessionnaire
- La directrice du projet Action Cœur de Ville de Maubeuge
- L'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville de Maubeuge
- Le manager de centre-ville de la Ville de Maubeuge
- Des représentants de commerçants et artisans.

Des représentants de bailleurs locaux d'habitation, privés ou publics, pourront également être invités, dès lors que leur rôle pourrait être important pour l'action de revitalisation dans le secteur concerné.

8.3 Comité opérationnel

Conformément aux termes de la convention tripartite annexée au présent contrat, il est institué un Comité opérationnel chargé d'émettre un avis sur les projets de préemption du concessionnaire.

La délégation du droit de préemption sera réalisée par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) après avis conforme du Comité.

Ce comité assure également un suivi au « fil de l'eau » du contrat, permettant de faire le point sur toute actualité liée à la vie du projet de concession.

Il est composé de représentants désignés par le concessionnaire, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) et la Ville de Maubeuge.

Des représentants de bailleurs locaux d'habitation, privés ou publics, pourront également être invités, dès lors que leur rôle pourrait être important pour l'action de revitalisation dans le secteur concerné.

Il est réuni, à l'initiative du concessionnaire, mensuellement et autant que de besoin selon l'actualité des Déclaration d'Intention d'Aliéner.

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DU CONTRAT DE CONCESSION

ARTICLE 9 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

Aucune démarche de quelque nature que ce soit ne peut être engagée par le concessionnaire tant que le présent Contrat ne revêt pas un caractère exécutoire et ne lui est pas notifié.

A compter de l'accomplissement de ces formalités, le Concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains, immeubles ou parties d'immeubles bâtis, conformément à l'article 6b) du présent Contrat, dans les conditions définies par le présent article.

9.1. Acquisitions amiables

Le Concessionnaire procède aux négociations préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre du projet.

Il est à noter que la Collectivité s'est déjà portée acquéreur de cellules commerciales stratégiques qui font partie des cellules cibles de la concession d'aménagement.

Il s'agit notamment des cellules commerciales suivantes :

- 34 avenue Franklin Roosevelt, dédié à une boutique à l'essai
- 49 avenue de France, dédié à l'accueil d'une boutique éphémère
- le rez-de-chaussée du 14 rue Georges Paillot

dont les frais d'acquisition hors travaux sont estimés à environ 270 000 euros.

- 85b - 85c (immeuble occupé avec un bail courant jusque décembre 2023) et 87 avenue de France

Immeubles achetés pour la somme de 105 000 euros

- 8 rue Georges Dubut (occupé par l'enseigne Point nature, la vie claire)

Immeuble acheté 380 600 euros (prix régulé selon la convention avec l'EPF).

Le candidat indiquera s'il entend acquérir ces biens et sous quelles modalités :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie Hauts-de-France propose d'acquérir 4 de ces locaux au titre de la concession, dans les conditions décrites dans la note méthodologique de l'offre :
 - 34 avenue Roosevelt – actuel centre de test-Covid de la ville
 - 49 avenue de France – pas d'usage actuel
 - 87 avenue de France – pas d'usage actuel
 - 85 avenue de France – local loué jusque décembre 2023

Ces 4 locaux seront acquis par le concessionnaire pour un prix global de 252 000 euros HT/HD, soit un prix moyen de 900 euros/m².

En cas d'acquisition amiable d'immeubles ou parties d'immeubles situés en dehors du périmètre du projet mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit recueillir l'accord formel de la Collectivité.

9.2. Droits de préemption

En application de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme selon lequel, « *Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.* », la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS), qui détient la compétence du droit de préemption urbain, accepte de la déléguer au concessionnaire dans les conditions de la convention annexée au présent contrat.

Le Concessionnaire exerce le droit de préemption dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme, et ce, en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent Contrat.

9.3. Droit d'expropriation

La Collectivité délègue au Concessionnaire l'exercice du droit d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le Concessionnaire prend en charge l'élaboration d'un Dossier d'Utilité Publique (DUP).

Le Concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent Contrat.

S'agissant des indemnités, elles sont fixées, à défaut d'accord amiable, par un juge de l'expropriation désigné parmi les magistrats du siège du tribunal de grande instance du ressort de la Collectivité.

9.4. Relogement des occupants commerciaux

Lorsque, pour réaliser sa mission, le Concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, il assure le relogement définitif de leurs éventuels occupants commerciaux et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

Le Concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible et que la conservation des immeubles ne présente pas d'intérêt pour la réalisation de l'opération.

La gestion des immeubles acquis incombe au Concessionnaire et son coût est imputé dans les comptes de l'opération.

ARTICLE 10 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE OU BAUX COMMERCIAUX

Le Concessionnaire peut procéder à l'amiable, à l'acquisition des fonds artisanaux, des fonds de commerce ou des baux commerciaux, conformément à l'article 6b) du présent contrat, dans les conditions définies par le présent article.

La Ville délègue au Concessionnaire l'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerce et droit au bail sur le périmètre du contrat.

Le Concessionnaire procède aux négociations préalables aux acquisitions portant sur les fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux situés dans le sur le périmètre du contrat.

En cas d'acquisition amiable de fonds artisanaux, des fonds de commerce ou des baux commerciaux situés en dehors du périmètre du projet mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel et préalable de la Collectivité.

ARTICLE 11 - RECOURS A DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS, SPÉCIALISTES, ET DES ENTREPRISES

Pour l'exécution de sa mission, le Concessionnaire peut faire appel à des hommes de l'art et à toute entreprise, dont le concours, pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

Le Concessionnaire peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

L'intervention de ces entreprises et prestataires ne peut être assimilée ni à une cession totale ou partielle du présent contrat, ni à une délégation de maîtrise d'ouvrage, ni à une quelconque sous-traitance, le Concessionnaire restant seul maître d'ouvrage et seul garant à ce titre du respect des dispositions prévues par le présent contrat envers la Collectivité.

ARTICLE 12 – PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES

Le concessionnaire peut confier à des tiers une part des travaux ou services objet du présent contrat, dans le respect des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le concessionnaire vérifie que ces tiers ne fassent l'objet d'aucune des interdictions de soumissionner prévues aux articles L.2341-1 à L.2341-7 du Code de la Commande Publique.

Il demeure personnellement responsable de l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de concession.

ARTICLE 13– MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION des IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations.

Le Concessionnaire doit obtenir préalablement à chaque cession l'accord de la Collectivité.

Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement.

L'accord de la Collectivité est formulé dans le cadre du Comité Technique à l'ordre du jour duquel le projet de cession est présenté par le Concessionnaire Le relevé de décisions établi à l'issue de chaque Comité Technique vaut accord formel de la Collectivité, sans qu'aucune autre formalité ne soit nécessaire

Le Concessionnaire doit obtenir préalablement à chaque location un accord de la Collectivité.

L'accord de la Collectivité est formulé dans le cadre du Comité Technique à l'ordre du jour duquel le projet de bail est présenté par le Concessionnaire Le relevé de décisions établi à l'issue de chaque Comité Technique vaut accord formel de la Collectivité, sans qu'aucune autre formalité ne soit nécessaire

Dans ce cadre, le Concessionnaire doit veiller à ne pas conférer de droit aux attributaires pressentis avant l'accord de la Collectivité.

Chaque année, avant le 31 janvier de l'exercice suivant, le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

À l'expiration du présent contrat, biens situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pas pu être revendus, constituent des biens de reprise revenant au concédant à leur valeur vénale.

De même, si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, le concessionnaire a acquis des biens situés à l'extérieur du périmètre concessif, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant à leur valeur vénale, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 14 – MODALITÉS DE CESSION DES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE OU BAUX COMMERCIAUX

Le Concessionnaire ne peut exploiter lui-même les fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux acquis à l'amiable.

Le Concessionnaire peut rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité ou promouvoir le développement de l'activité commerciale ou artisanale dans le périmètre concerné.

Dans cette hypothèse, le Concessionnaire recueille l'agrément de la Collectivité sur la cession et ses modalités. L'agrément de la Collectivité est formulé dans le cadre du Comité Technique à l'ordre du jour duquel le projet de cession est présenté par le Concessionnaire. Le relevé de décisions établi à l'issue de chaque Comité Technique vaut accord formel de la Collectivité, sans qu'aucune autre formalité ne soit nécessaire.

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DU CONTRAT DE CONCESSION

ARTICLE 15 - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

15.1. Le Concessionnaire, en sa qualité de maître d'ouvrage, assure le financement de l'opération.

15.2. Le financement de l'opération est assuré par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et de locations de biens et par les participations éventuellement nécessaires au financement de l'opération, décidées par le concédant conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Le concessionnaire contracte les emprunts et avances nécessaires dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant.

Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de celle-ci.

Il impute à l'opération les intérêts débiteurs ou créditeurs issus de cette gestion.

Le concessionnaire doit fournir au concédant un état semestriel retraçant les mouvements de trésorerie propres à l'opération objet de la convention.

Le concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

15.3. Le Concessionnaire peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout partenaire de son choix. Le détail de ces aides doit être précisé lors du bilan annuel présenté en comité de pilotage. Le Concessionnaire assure l'élaboration des dossiers de demande de subvention en liaison avec le concédant et mènera toutes les démarches nécessaires en vue de leur recouvrement par ce dernier.

15.4. Participation éventuelle de la Collectivité

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation éventuellement versée par le concédant fera, le cas échéant, l'objet d'un avenant aux présentes, approuvé par délibération du conseil municipal et prise au vu d'un rapport spécial établi par le concessionnaire en fonction du bilan révisé.

Les pièces nécessaires au contrôle par la collectivité telles que prévues par l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme sont reprises à l'article 16 du présent contrat.

15.5 Avance remboursable du Concédant

La Collectivité consent à verser au Concessionnaire une avance remboursable d'un montant prévisionnel de 733 421 euros net de taxes correspondant à 40 % de la somme des coûts d'acquisition et de travaux réalisés

Le montant des avances sera fixé et versé par opération immobilière, au fur et à mesure de la réalisation du contrat, et selon un échéancier prévisionnel validé par les deux Parties.

La demande de versement de l'avance sera réalisée par le Concessionnaire lors de la signature de la promesse d'achat du bien. La Collectivité s'efforcera de verser l'avance avant la signature du contrat définitif d'acquisition.

Le versement des avances est conditionné par le respect par le Concessionnaire du calendrier arrêté au paragraphe 3.2 du présent contrat.

Toute avance octroyée est notifiée par écrit au Concessionnaire. Le versement de l'avance est réalisé dans un délai de 30 jours à compter de sa notification.

Les avances consenties par la Ville sont remboursées selon l'échéancier indiqué dans l'offre du concessionnaire et réactualisé chaque année en comité de pilotage dans le cadre du compte-rendu annuel prévu à l'article 16.

Cet échéancier engage de façon ferme et définitive le Concessionnaire. Ces remboursements seront effectués par le Concessionnaire suivant les modalités et le calendrier prévus, sans que la Ville n'ait à appeler au préalable les sommes concernées. En outre, La Collectivité pourra le cas échéant garantir le prêt contracté par le Concessionnaire.

ARTICLE 16 – COMPTABILITE – COMPTE RENDU ANNUEL

Pour permettre au concédant d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales, le concessionnaire doit tenir une comptabilité distincte pour cette opération de manière à faire apparaître les comptes propres à l'opération objet du présent traité.

En aucun cas, il ne pourra utiliser les éventuels excédents de trésorerie pour financer des dépenses n'ayant aucun lien avec l'exécution du présent contrat de concession.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du présent contrat de concession, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et recettes et d'autre part, des estimations, des recettes et dépenses restant à réaliser, estimés en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour le concédant.

Le concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

16.1. Le Concessionnaire adresse à la Collectivité, avant le 1^{er} juin de chaque année, un compte rendu comportant notamment les données comptables suivantes :

a) Le compte annuel de résultat du contrat de concession (certifié par le Commissaire aux Comptes) 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 ;

d) En sus de ces données financières, le Concessionnaire fournit dans son rapport annuel un compte-rendu d'activité précisant a minima les informations suivantes :

- un tableau des acquisitions de l'année comprenant, les informations principales sur le bien (adresse, surface, prix d'acquisition, le montant éventuel des travaux réalisés) ;
- un état locatif ;
- une évaluation de la valeur des biens gérés ;
- Un état justifiant des démarches entreprises dans ses recherches d'aide financière directe ou indirecte auprès de partenaires extérieurs à la convention.

Enfin, le Concessionnaire transmettra annuellement en même temps que son compte-rendu et sous format informatique un fichier comprenant l'ensemble des informations visées à l'article R 3131-1 du Code de la Commande Publique.

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

ARTICLE 17 – PREVISIONS FINANCIERES ANNUELLES

Le Concessionnaire établit un compte de résultat prévisionnel de l'opération pour l'année à venir, incluant tous les produits et charges de l'opération, objet du présent. Il fournit le programme détaillé des acquisitions, des cessions et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie de l'année à venir.

Ces documents financiers doivent être établis suivant les mêmes méthodes et périmètres que ceux figurant en annexes.

17.1. Le plan de trésorerie fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements).

17.2. Le compte de résultat prévisionnel et le plan de trésorerie de l'opération doivent être établis avant le 15 septembre de chaque année pour l'exercice suivant.

Ces prévisions pourront être affinées et transmises au concédant jusqu'au 1^{er} novembre de chaque année.

ARTICLE 18 – GARANTIE FINANCIÈRE

Une garantie à première demande, délivrée par un organisme agréé par le comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement mentionné à l'article L. 612-1 du Code monétaire et financier est fournie par le Concessionnaire à titre de garantie des obligations souscrits par lui

Cette garantie devra être produite par le Concessionnaire dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente Concession.

Cette garantie à première demande est arrêtée à la somme de 80 000,00 euros.

Cette garantie sera affectée exclusivement au paiement des obligations pécuniaires à la charge du Concessionnaire.

La garantie à première demande pourra être dénoncée chaque année par la banque après un préavis minimum de 3 mois. Le cas échéant, le Concessionnaire devra présenter une nouvelle garantie présentant les mêmes caractéristiques que ci-dessus, et ce, au plus tard dans le délai de préavis de dénonciation par la banque.

Elle sera appelée pour le paiement des pénalités qui n'auraient pas été réglées par le Concessionnaire dans les quinze jours à compter de leur prononcé par l'Autorité Concédante.

Chaque fois qu'elle sera appelée par l'Autorité Concédante, la garantie à première demande devra être reconstituée sur la base du montant défini ci-dessus, dans un délai d'un (1) mois.

La non-révision ou la non-reconstitution de cette garantie, après une mise en demeure restée sans effet pendant un (1) mois, peut ouvrir droit pour l'Autorité Concédante à prononcer la déchéance du Concessionnaire.

Sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus, la garantie à première demande sera levée en fin de Concession.

PARTIE IV : DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

À l'expiration du contrat de concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire dans les six mois qui suivent et approuvé par la Collectivité.

Ce bilan prend en compte le montant définitif de l'éventuelle participation financière de la Collectivité aux dépenses d'aménagement réalisées, nécessaires pour équilibrer les comptes.

Le montant définitif de cette participation financière est celui figurant à l'article 14 (financement de l'opération).

ARTICLE 19 – RÉSILIATION DE LA CONCESSION

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

19.1. Motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Collectivité pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier unilatéralement le présent contrat pour motif d'intérêt général.

19.2. Faute du concessionnaire (déchéance)

En cas de manquements graves et/ou répétés du Concessionnaire dans l'exécution du présent contrat, et notamment lorsque le Concessionnaire n'aura pas acquis 30 % des locaux cinq ans après la prise d'effet du présent Contrat, la Collectivité peut prononcer de plein droit la déchéance du Concessionnaire pour faute et aux frais et risques de ce dernier.

Lorsque la Collectivité considère que les conditions de la déchéance sont réunies et dans l'hypothèse où le Concessionnaire ne justifie pas de motifs sérieux de non atteinte du seuil fixé ci-avant, elle envoie au Concessionnaire une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de remédier au(x) manquement(s) constaté(s) dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la réception de la mise en demeure du Concessionnaire. La déchéance peut être prononcée et notifiée si le Concessionnaire ne s'est pas conformé à ses obligations dans le délai qui lui était imparti dans la mise en demeure.

19.3 Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Collectivité pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement.

Le Concédant n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

19.4. Résiliation pour force majeure

En cas de force majeure rendant totalement impossible l'exécution du contrat, le contrat est résilié sans indemnité pour le Concessionnaire autre que l'indemnisation des pertes subies directement imputables à l'évènement constitutif de force majeure.

19.5. Procédures Collectives

Au cas où le concessionnaire ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation du traité de concession d'aménagement.

En cas de décision de continuation, les dispositions du Contrat et en particulier les délais d'exécution devront être respectés.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la collectivité cocontractante des biens apportés par cette dernière inclus dans le domaine de la convention.

ARTICLE 20 – CONSEQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE L'EXPIRATION NORMALE Du contrat

20.1 Conséquences juridiques de l'expiration du contrat à son terme contractuel

En cas d'expiration du contrat à son terme contractuel, les dispositions suivantes sont applicables.

20.1.1. Sort des biens non vendus

À l'échéance du contrat, le Concessionnaire doit avoir revendu l'ensemble des biens destinés à être cédés à des tiers ou les avoir apportés à une filiale foncière du Concessionnaire pour poursuivre une gestion raisonnée de ces commerces et éviter un éventuel retour à la spéculation foncière. Il va de soi que la revente des murs au locataire en place est l'objectif prioritaire. Toutefois, la Collectivité peut se prévaloir d'un droit de priorité pour le rachat des murs commerciaux qui n'auraient pas été cédés par le concessionnaire, en cas de renonciation du locataire occupant à exercer son droit de priorité, et dans le respect des règles de droit commun en vigueur en matière de droit de préemption et d'expropriation.

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, le prix sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

Par exception, les biens éventuellement cédés gratuitement par la Collectivité au concessionnaire et non encore revendus lui reviennent gratuitement, ces biens étant considérés comme des biens de retour.

20.1.2. Autres conséquences

Le Concessionnaire ne peut exiger de la Collectivité qu'elle poursuive l'exécution des engagements pris par lui pour l'exécution de sa mission et fait son affaire de la résiliation des contrats conclus et marchés attribués, et non soldés au jour de l'expiration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

20.2. Conséquences financières de l'expiration du contrat à son terme contractuel

À l'expiration du contrat à son terme contractuel, le Concessionnaire établit un arrêté des comptes de l'opération établi dans les conditions de l'article 21.2.1.

ARTICLE 21 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION ANTICIPÉE DU CONTRAT DE CONCESSION

21.1. Conséquences juridiques pour l'avenir de l'expiration anticipée du contrat concession

21.1.1 Conséquences juridiques pour l'avenir de l'expiration anticipée du contrat concession, hors cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire

Sauf en cas de liquidation judiciaire, l'expiration anticipée du contrat de concession d'aménagement entraîne les conséquences suivantes :

21.1.1.1. Sort des biens invendus

Sauf en cas de résiliation pour faute ou déchéance du Concessionnaire, la Collectivité devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

Les Parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé. À défaut d'accord entre les parties, le prix sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

En cas de résiliation pour faute ou déchéance du Concessionnaire, la Collectivité peut devenir propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Elle fait connaître sa décision avant l'expiration du présent contrat. Dans cette hypothèse il est fait application des stipulations mentionnées ci-dessus.

21.1.1.2. Autres conséquences

Sauf en cas de résiliation pour faute ou déchéance du Concessionnaire, la Collectivité est tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission, à l'exception des contrats de financement sauf le cas où la Collectivité fait valoir son droit à substitution.

A cet effet, le Concessionnaire fait obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité après expiration anticipée du contrat de Concession, sauf si celle-ci renonce à l'exercice de ce droit.

21.1.2. Conséquences juridiques pour l'avenir de l'expiration anticipée du contrat en cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire

En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante.

En contrepartie de la remise de ces biens par le Concessionnaire à la Collectivité celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 21.2.2 ii) ci-après.

21.2.1 Conséquences financières de l'expiration du contrat

A l'expiration du présent contrat de concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation issu des

charges et produits propres à l'opération et un solde des financements issus des créances et dettes de l'opération.

21.2.2 Indemnités pour cessation anticipée du contrat

i. En cas de résiliation du contrat pour motif d'intérêt général

La Collectivité doit au Concessionnaire une indemnité couvrant le préjudice subi du fait de la résiliation. Le Concessionnaire peut ainsi prétendre à une indemnisation calculée comme suit :

- indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que le concessionnaire a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la collectivité,
- manque à gagner correspondant à 75 % du résultat net pour les années restant à courir du contrat ; calculée sur la base des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé,
- frais financiers liés au débouclage des contrats de financement et sauf le cas où la Collectivité fait valoir son droit à substitution.

Toutes les sommes dues à la Collectivité au titre de l'exécution du contrat à la date de la résiliation sont déduites du montant des indemnités à verser.

ii. En cas de résiliation du contrat pour rachat de la concession

La Collectivité doit au Concessionnaire une indemnité couvrant le préjudice subi du fait de la résiliation. Le Concessionnaire peut ainsi prétendre à une indemnisation calculée comme suit :

- indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que le concessionnaire a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la collectivité,
- manque à gagner correspondant au résultat net pour les années restant à courir du contrat ; calculée sur la base des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé,
- frais financiers liés au débouclage des contrats de financement et sauf le cas où la Collectivité fait valoir son droit à substitution.

Toutes les sommes dues à la Collectivité au titre de l'exécution du contrat à la date de la résiliation sont déduites du montant des indemnités à verser.

iii. En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire

L'indemnité due par la Collectivité au Concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire correspond à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dues à la Collectivité au titre de l'exécution du contrat.

iiii. En cas de résiliation pour faute

Le Concessionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité à l'exception de l'indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que le concessionnaire a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la collectivité.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 22 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Sans préjudice des dispositions applicables en matière de droit moral, toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété de la Collectivité à titre gratuit qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux, le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de la Collectivité ou à toute personne désignée par elle, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'elle aura réalisé au cours de sa mission.

ARTICLE 23 - ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités. Il communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première demande de la Collectivité.

ARTICLE 24- PENALITES

24.1. Lorsque le Concessionnaire ne réalise pas les objectifs du programme immobilier ou du programme d'accompagnement économique dans les délais prévus la Collectivité peut, après une mise en demeure restée infructueuse dans un délai de six mois et en l'absence de cas de force majeure, appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Acquisition de moins de 7 locaux trois ans après la prise d'effet du Contrat	Forfait de 40.000 €
Acquisition de moins de 11 locaux six ans après la prise d'effet du Contrat	Forfait de 40.000 €
Non remboursement d'avances octroyées par la Collectivité suivant les modalités et le calendrier prévus.	5 % TTC de l'échéance non remboursée pour chaque échéance prévue

24.2. Lorsque le Concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat dans un délai de 15 jours et en l'absence de cas de force majeure, la Collectivité pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence de production par le Concessionnaire dans le délai imparti des documents qui lui incombent de fournir	100 € par jour de retard à l'expiration du délai

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

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

ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Collectivité au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire à la Collectivité, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à

l'échéance prévue, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

ARTICLE 26 - CESSION du contrat – changement de contrôle

26.1 Toute cession, totale ou partielle, sans l'accord de la Collectivité est interdite.

Toute cession de contrat est soumise à l'accord préalable et exprès de la Collectivité et doit respecter les conditions posées par l'article R 3135-6 2° du Code de la Commande Publique.

Toutefois, le Concédant accepte par avance le transfert du contrat à la Société filiale que le titulaire se subsisterait conformément à son Offre.

En cas de cession du Contrat par la Collectivité à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou à tout autre organisme public, une convention est conclue pour définir les conditions juridiques et financières dudit transfert laquelle sera annexée au présent Contrat.

26.2 Substitution du Concessionnaire

Conformément au a) de l'article 36 – 4° du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession et pour faciliter le contrôle des engagements souscrits, le Concessionnaire pourra céder le présent contrat de concession d'aménagement à une société filiale.

En cas de cession, la société filiale se substituera au concessionnaire, dans l'ensemble de ses droits et obligations issus du présent contrat et de ses éventuels avenants. La société filiale sera concessionnaire, au lieu et place du candidat retenu.

La société filiale remplira les conditions suivantes :

- Participation majoritaire détenue par le Concessionnaire
- Siège social fixé à (région Hauts-de-France)

Les caractéristiques juridiques et financières de la société filiale seront transmises au Concédant au moins trois mois avant la cession du contrat de concession.

Dans ce cas, seront annexés au présent contrat :

- Les statuts de la Société filiale ;
- l'extrait K-Bis ;
- les trois derniers comptes annuels de la société ou en cas de création de la société filiale, son bilan d'ouverture ;
- un courrier au concédant signé par la personne habilitée à engager la société filiale confirmant la reprise de la totalité des droits et obligations issus du présent contrat.

Ces informations sont portées sans délai à la connaissance de l'autorité concédante par tout moyen permettant de donner date certaine à la transmission.

Le Concessionnaire s'engage à maintenir une participation majoritaire dans le capital de la société filiale, en actions et en droit de vote, pendant toute la durée du contrat.

Le Concessionnaire s'engage à apporter à la société filiale tous les moyens humains, financiers et techniques nécessaires à l'exécution de ses missions et ce pendant toute sa durée d'exécution du contrat.

ARTICLE 27 – NOTIFICATIONS

Les notifications au titre du présent contrat, ainsi que les documents annexés, sont adressés par lettre recommandée avec avis de réception postal, aux domiciles fixés ci-dessus.

Toutefois, en cas d'urgence, elles peuvent être remises, par porteur, au siège ou dans les bureaux de l'autre Partie, avec accusé de réception de celle-ci.

Les transmissions électroniques au titre du présent article sont confirmées par notification écrite.

ARTICLE 28 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution du présent contrat est de la compétence du Tribunal Administratif de Lille.

ARTICLE 29 – ANNEXES

Les documents annexés au présent contrat de concession sont indissociables de ce dernier.

Fait à

Le ...

En trois exemplaires originaux

Pour la Collectivité

Pour le Concessionnaire

LISTE DES ANNEXES

- **Annexe 1** : Périmètre de l'opération
- **Annexe 2** : Programme global d'actions
- **Annexe 3** : Programme immobilier
- **Annexe 4** : Programme d'accompagnement
- **Annexe 5** : Calendrier de réalisation des missions et des programmes
- **Annexe 6** : Documents financiers prévisionnels (compte de résultat prévisionnel, plan de trésorerie et bilan prévisionnels)
- **Annexe 7** : Convention tripartite déléguant au Concessionnaire le droit de préemption urbain
- **Annexe 8** : Délibération déléguant au Concessionnaire le droit de préemption commercial
- **Annexe 9** : Délibération déléguant au Concessionnaire le droit d'expropriation

ASSEMBLEE GENERALE DU 19 MAI 2022

SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR PHILIPPE HOURDAIN

Délibération n°2022-98 :

Candidature et offre initiale de la CCI pour le contrat de concession d'aménagement en vue de la revitalisation commerciale de centre-ville de Maubeuge

L'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de région Hauts-de-France réunie le 19 mai 2022 en son siège 299 Bd de Leeds à Lille et par webconférence,

CONSIDERANT :

- A l'instar de nombreuses villes moyennes françaises, le centre-ville de Maubeuge est touché par un déclin et un vieillissement de son appareil commercial : certaines rues sont parsemées de cellules vacantes en hypercentre ; un phénomène de concentration de mono activités prend forme (forte concentration de services bancaires et assurances par exemple) ;
- La problématique des cellules vacantes est le fruit de l'essoufflement commercial de la commune mais également d'autres facteurs : des prix de location qui peuvent s'avérer trop élevés, en dehors du prix du marché ; des locaux de faible qualité parfois à l'état d'abandon ; des surfaces non adaptées aux attentes des enseignes ; des propriétaires peu enclins à la rénovation et faiblement impliqués dans la location de leurs biens ;
- Maubeuge souhaite remédier à cette situation via un contrat de concession d'aménagement de centre-ville ;
- La première procédure lancée par Maubeuge en octobre 2021 aux fins de sélectionner le futur concessionnaire ayant été déclarée infructueuse, la Ville engage une nouvelle consultation ;
- Dans le cadre de la concession d'aménagement, les missions du concessionnaire seront notamment de :
 - Missions relatives à la revitalisation du centre ville :
 - assurer le maintien et la préservation des activités économiques structurantes ou à forte plus-value sociale déjà présentes dans les quartiers ; -
 - accompagner l'installation d'activités nouvelles qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation des quartiers ;
 - veiller à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnant dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec

l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs (e-commerce...)

- assurer la maîtrise de 20 cellules commerciales stratégiques, soit par voie d'acquisition des murs / du fonds, soit par maîtrise indirecte (conventions, baux négociés...) sur la durée du Contrat
 - Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
 - Assurer, le cas échéant, la réalisation de travaux nécessaires à la conduite de l'opération ;
 - Céder les biens mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles;
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, suivre les contentieux en veillant au mieux au respect des intérêts de la Collectivité, et assurer en tout temps une complète information de cette dernière sur les conditions de déroulement de l'opération ;
 - Assurer la conduite des actions de communication et d'animation, liée à la mise en œuvre de l'opération.
- La valeur estimée de la concession est de 3,58 M€ hors TVA sur la durée du contrat (valeur juillet 2021), d'une durée de 10 ans ; étant entendu que cette valeur correspond au total des produits ;
 - La date de remise des candidatures et des offres initiales est fixée au 27 juin 2022 à 12 h 00 ;
 - Au regard des missions dévolues aux CCI par l'article L 710-1 du code de commerce, de l'action territoriale de la CCI Hauts de France en faveur du commerce et notamment du commerce de centre-ville, de l'expérience de la CCI Grand Hainaut dans la gestion du contrat de revitalisation du centre-ville de Valenciennes au travers de sa filiale ATTRACTIVE VALENCIENNES, il vous est proposé de présenter la candidature de la CCI de région Hauts de France au contrat de concession d'aménagement de la Ville de Maubeuge.

DECIDE :

- **Approuve la candidature de la CCI de région Hauts de France, par la CCI Grand Hainaut, au contrat de concession d'aménagement pour la revitalisation du centre-ville de Maubeuge ;**
- **Approuve la remise d'une Offre initiale dans le calendrier prévisionnel énoncé au cahier des charges de la consultation, étant précisé que la remise de l'offre finale de la CCI, ainsi que le cas échéant, la création d'une filiale ad hoc, seront**

soumis à l'assemblée et à l'autorisation préalable de la tutelle, conformément à l'article R 712-7 du code de commerce ;

- Autorise le Président ou son délégataire à signer tous actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote de l'Assemblée :

(Quorum : 61)

- Nombre de membres titulaires.....	120
- Nombre de votants présents ou représentés...	69
- Pour.....	68
- Contre.....	0
- Abstention(s).....	1

La délibération n° 2022-98 est approuvée à la majorité par les membres votants.

Pour extrait certifié conforme

Le Président
CCI de région Hauts de France

Monsieur Philippe HOURDAIN

