



Conseil municipal | Séance du 12 décembre 2019

Extrait du registre des délibérations

Délibération n°2019-12-12-25 | Nouveau programme national de renouvellement urbain - Projet urbain du Château-Blanc - Convention tripartite EPARECA / Métropole Rouen Normandie / Ville
Sur le rapport de Monsieur Moyse Joachim

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents à l'ouverture de la séance : 29

Date de convocation : 6 décembre 2019

L'An deux mille dix neuf, le 12 décembre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présents :

Monsieur Joachim Moyse, Madame Francine Goyer, Monsieur Pascal Le Cousin, Monsieur David Fontaine, Monsieur Jérôme Gosselin, Madame Danièle Auzou, Madame Murielle Renaux, Monsieur Michel Rodriguez, Madame Léa Pawelski, Madame Fabienne Burel, Monsieur Daniel Launay, Madame Réjane Grard-Colombel, Madame Thérèse-Marie Ramarosan, Monsieur Philippe Schapman, Monsieur Francis Schilliger, Madame Michelle Ernis, Madame Marie-Agnès Lallier, Monsieur Daniel Vézie, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Didier Quint, Madame Najia Atif, Madame Catherine Olivier, Madame Nicole Auvray, Madame Florence Boucard, Monsieur Jocelyn Chéron, Monsieur Philippe Brière, Madame Noura Hamiche.

Etaient excusés avec pouvoir :

Monsieur Patrick Morisse donne pouvoir à Madame Catherine Olivier, Monsieur Hubert Wulfranc donne pouvoir à Madame Najia Atif, Madame Samia Lage donne pouvoir à Monsieur David Fontaine, Madame Pascale Hubart donne pouvoir à Madame Francine Goyer, Monsieur Gilles Chuette donne pouvoir à Monsieur Daniel Vézie, Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Madame Agnès Bonvalet donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin.

Etaient excusés :

Monsieur Antoine Scicluna.

Secrétaire de séance :

Monsieur Didier Quint

Exposé des motifs :

Le projet de renouvellement urbain du quartier du Château-Blanc a été approuvé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) lors du Comité d'engagement du 24 avril 2019 et son programme a été validé par les partenaires de l'Anru lors du Comité de relecture du 11 juillet 2019.

Le projet urbain du quartier du Château-Blanc vise, notamment, à affirmer la polarité majeure du Centre Madrillet. Territoire de la vie sociale du quartier, le Centre Madrillet se caractérise pourtant par une attractivité limitée liée à la fois au vieillissement des équipements et des espaces publics et à la déqualification des commerces.

Conformément aux conclusions des études commerciales et urbaines réalisées en phase « protocole », les enjeux relatifs au volet commercial portent sur le maintien et le développement de commerces et de services de proximité de qualité, sur l'amélioration de l'ambiance commerciale et la création de synergies et l'inscription de l'offre commerciale sur les principaux flux. Pour ce faire, le projet urbain prévoit à la fois de réordonner l'offre non sédentaire en réaménageant la place de la Fraternité et de recentrer l'offre sédentaire en créant deux immobiliers commerciaux le long de la rue du Madrillet, au droit de la place Truffaut.

En tant que partenaire incontournable de l'Anru, l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) a pour mission de favoriser la restructuration des espaces commerciaux dans les quartiers de la politique de la ville (QPV).

A défaut d'initiative privée praticable, l'Epareca est en mesure d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations de création, de transformation ou de reconversion de surfaces commerciales et artisanales, de commercialisation le cas échéant et de gestion locative, afin de permettre le retour au droit commun par remise sur le marché de l'investissement et de la gestion privés.

Lors de sa séance du 1er octobre 2019, le conseil d'administration de l'Epareca a autorisé l'établissement à engager la phase opérationnelle du volet commercial du projet urbain du Centre Madrillet et à se porter investisseur et commercialisateur des deux rez-de-chaussée commerciaux qui seront créés le long de la rue du Madrillet pour une surface totale de 485 m² (270 m² pour le site n°1 à intervenir avec l'ESH Foyer Stéphanois et 215 m² pour le site n°2 à intervenir avec Action logement).

Le projet de convention présentement annexé a pour objet de formaliser les relations contractuelles entre la Ville, la Métropole Rouen Normandie et l'Epareca, en vue de la réalisation de ce projet de restructuration de la polarité commerciale du Centre Madrillet.

Le Conseil municipal

Après avoir entendu le présent exposé,

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

- Le décret n°2014-1750 du 30 septembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville dans les départements métropolitains,
- Le décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville,
- L'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au Nouveau programme national de renouvellement urbain,
- La délibération du Conseil municipal du 28 juin 2018 approuvant la convention cadre métropolitaine relative au NPNRU,
- La délibération du Conseil municipal du 28 juin 2018 approuvant le schéma global d'aménagement,
- La délibération du Conseil municipal du 17 octobre 2019 approuvant la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier du Château-Blanc,
- L'avis du comité d'engagement de l'Anru du 24 avril 2019,
- L'avis du comité de relecture de l'Anru du 11 juillet 2019,
- La délibération du Conseil d'administration d'Epareca du 1^{er} octobre 2019,

Considérant que :

- Le Conseil municipal a préalablement autorisé Monsieur le Maire à signer la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier du Château-Blanc qui formalise le projet urbain et le schéma global d'aménagement ;
- Le Conseil d'administration d'Epareca a autorisé l'établissement à engager la phase opérationnelle de la restructuration de la polarité Renan-Madrillet ;
- La convention tripartite permettra de formaliser les engagements de chacun des partenaires en vue de la restructuration de cette polarité ;

Après en avoir délibéré,

Décide :

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention dont le projet est annexé à la présente délibération, ainsi que ses avenants éventuels, et tout autre document lié à ce dossier.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 32 votes pour, 2 abstentions.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse
Maire

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 19/12/2019

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20191212-lmc115306-DE-1-1

CONVENTION PARTENARIALE

OPERATION DE RESTRUCTURATION DE LA POLARITE COMMERCIALE RENAN- MADRILLET A SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

ENTRE

La Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray,

Située : Place de la libération CS 80458 76806 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY Cedex
Représentée par son Maire : Monsieur Joachim MOYSE, agissant aux présentes en vertu d'une
délibération du Conseil Municipal en date du rendue exécutoire le
Ci-après dénommée « la Ville »,

ET

La Métropole Rouen Normandie,

Située : 108 allée François Mitterrand, CS 50589 - 76006 ROUEN Cedex
Représentée par son Président :, agissant aux présentes en vertu d'une
délibération du Conseil communautaire en date du rendue exécutoire le
Ci-après dénommée «Métropole Rouen Normandie " ou « la Métropole ».

ET

L'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux,

Créé par la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 et le décret n° 97-130 du 12 février 1997 pris pour
son application, dont le siège est 12, place Saint-Hubert 59043 LILLE Cedex,
Représenté par Madame Valérie LASEK, agissant en sa qualité de Directrice Générale
conformément à l'article R. 325-7 du code de l'urbanisme, fonction à laquelle elle a été nommée en
vertu d'un arrêté conjoint de la Ministre du logement et de l'habitat durable, du Ministre de la ville,
de la jeunesse et des sports, et de la Secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'artisanat, de la
consommation et de l'économie sociale et solidaire, en date du 11 avril 2016 (NOR :
EINI1608859A) et publié au Journal officiel le 14 avril 2016 (JORF numéro 0088 du 14 avril 2016,
texte numéro 92), spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du
conseil d'administration numéro 1070 en date du 01 octobre 2019 dont une copie est ci-annexée,
Ci-après dénommé « Epareca »,

La Ville, la Métropole et Epareca étant désignés ensemble « les Parties ».

PREAMBULE

La présente convention est conclue en application de l'article L 325-1 du code de l'urbanisme qui dispose qu'Epareca peut passer convention avec les communes, établissements publics ou syndicats mixtes pour favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les territoires retenus au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

La Ville est signataire de la présente convention en qualité de porteur de projet au titre de ses compétences en matière de commerce de proximité, de police du stationnement et de sécurité publique, des espaces publics non métropolitains ainsi qu'au titre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier du Château Blanc.

La Métropole est signataire de la présente convention au titre de ses compétences en matière de politique de la ville, d'aménagement de l'espace métropolitain, de développement et d'aménagement économique ainsi qu'en qualité de porteur de projet du Contrat de Ville et de la convention-cadre métropolitaine du NPNRU.

SOMMAIRE

CONVENTION PARTENARIALE	1
TITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET ENGAGEMENTS PRIS PAR LES PARTIES	4
ARTICLE 1 ^{ER} – OBJET GENERAL DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE LA VILLE ET DE L’EPCI	4
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS D’EPARECA	7
TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES DE MISE EN ŒUVRE DE L’OPERATION EN PHASE DE PROMOTION.....	8
ARTICLE 4 – PROGRAMMATION COMMERCIALE	8
ARTICLE 5 – EVOLUTION DE L’OPERATION A L’INITIATIVE DE LA VILLE.....	8
ARTICLE 6 – EVOLUTION DE L’OPERATION A L’INITIATIVE D’EPARECA	8
ARTICLE 7 – EVOLUTION DE L’OPERATION A L’INITIATIVE CONJOINTE DE LA VILLE ET D’EPARECA	9
ARTICLE 8 – VARIATION DU PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	9
ARTICLE 9 – VARIATION DU MONTANT PREVISIONNEL DES SUBVENTIONS	9
ARTICLE 10 – DELAI ET DEFAUT DE VERSEMENT D’UNE SUBVENTION PAR UN TIERS	9
TITRE III – DISPOSITIONS PARTICULIERES DE MISE EN ŒUVRE DE L’OPERATION EN PHASE D’EXPLOITATION ET DE CESSIION	10
ARTICLE 11 – DISPOSITIONS PRISES EN PHASE D’EXPLOITATION.....	10
ARTICLE 12 – MODALITES D’ASSOCIATION DE LA VILLE ET DE L’EPCI AUX OPERATIONS DE CESSIIONS	10
TITRE IV – AFFECTATION DE L’EQUILIBRE DU CONTRAT EN COURS D’EXECUTION	10
ARTICLE 13 – AFFECTATION DE L’EQUILIBRE DU CONTRAT DU FAIT D’UNE DES PARTIES.....	11
ARTICLE 14 – AFFECTATION DE L’EQUILIBRE DU CONTRAT DU FAIT D’UN TIERS	11
TITRE V – DUREE DE LA CONVENTION ET REGLEMENT DES LITIGES	11
ARTICLE 15 – TERME DE LA CONVENTION	11
ARTICLE 16 – DIFFERENDS	11
DOCUMENTS ANNEXES A LA PRESENTE CONVENTION.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

Titre I – Objet de la convention et engagements pris par les Parties

Article 1^{er} – Objet général de la convention

La présente convention a pour objet de formaliser les relations contractuelles entre la Ville, La Métropole et Epareca, en vue de la réalisation du projet de restructuration de la polarité commerciale Renan-Madrillet dans le quartier prioritaire du Château Blanc retenu au titre d'un projet régional d'intérêt national à St-Etienne-du-Rouvray, dénommé ci-après « l'Opération » (cf. **annexe 2** : Dossier d'investissement ci-joint aux présentes).

L'Opération est partie intégrante du Projet de Renouveau Urbain du quartier prioritaire régional d'intérêt national du Château Blanc à St-Etienne-du-Rouvray, faisant l'objet d'une convention-cadre métropolitaine signée avec l'ANRU et les partenaires du projet le et fera ultérieurement l'objet d'une Convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

La présente convention porte sur les phases de promotion, d'exploitation et de cession à terme à un investisseur.

Epareca, sur décision de son conseil d'administration, pourra de plein droit, en cours d'exécution de la présente convention, déclarer toute société filiale en substitution de ses droits et obligations.

Article 2 – Engagements de la Ville et de la Métropole

2.1. Portée des engagements

Les engagements de la Ville et de la Métropole constituent les conditions nécessaires et déterminantes sans lesquelles Epareca ne pourrait pas engager les investissements nécessaires à l'aboutissement de l'Opération.

2.2. Consistance des engagements

a) Engagements généraux de la Ville

La Ville s'engage à :

- poursuivre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain régional d'intérêt national et faire toute diligence pour respecter le calendrier de réalisation des opérations sous sa maîtrise d'ouvrage, telles qu'elles sont inscrites dans le calendrier opérationnel de la Convention ANRU pluriannuelle du renouvellement du quartier du Château Blanc et dans ses éventuels avenants ;
- se rendre propriétaire des biens immobiliers identifiés nécessaires à l'Opération et prendre en charge les coûts d'éviction et/ou de transfert des fonds de commerce des exploitants concernés par l'Opération ;
- mettre en œuvre si nécessaire la procédure de déclaration d'utilité publique et la procédure d'expropriation afin d'assurer la libération foncière des quatre biens immobiliers compris entre le 101 rue du Madrillet et le 105 rue du Madrillet ;
- démolir les biens immobiliers identifiés nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération ;
- prendre les mesures nécessaires à la rotation du stationnement public dédié aux activités commerciales dont le périmètre sera défini par la Métropole ;
- quand la Ville en a connaissance, informer systématiquement Epareca, préalablement à leur mise en œuvre, des projets d'implantation de commerces et de services directement

concurrentiels dans le quartier prioritaire du Château Blanc et dans son environnement proche dans un rayon de 600 m ;

- ne pas être à l'initiative de l'implantation de commerces et de services de proximité directement concurrentiels dans le périmètre du quartier prioritaire de Saint-Julien et dans son environnement proche dans un rayon de 600 m autour de la polarité commerciale, dans le respect des règles du droit commun, sans que cela ne constitue une entrave à la liberté d'entreprendre et de commercer, et ce, pendant 8 ans à compter de la date de prise d'effet de la présente convention ;
- appliquer les articles L251-2 et L251-3 du Code de sécurité intérieure aux abords des deux rez-de-chaussée commerciaux, objets de l'investissement d'Epareca, et ce, considérant le caractère spécifique des sites relevant de la géographie d'intervention d'Epareca sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, en concertation avec la Métropole ;
- accompagner administrativement Epareca dans l'ensemble des demandes de subventions nécessaires à l'Opération ;
- accompagner Epareca dans ses relations avec les commerçants, en particulier pour l'appui à la création de l'association des commerçants de la polarité commerciale pour la mise en œuvre d'animations commerciales ;
- assurer auprès des habitants du quartier et riverains de l'Opération la communication sur l'évolution de l'Opération et son impact sur la vie du quartier ;
- participer, à l'issue de la construction, à l'organisation technique et financière de l'inauguration officielle de la polarité commerciale.

b) Engagements généraux de la Métropole

La Métropole s'engage à :

- identifier en concertation avec Epareca un périmètre de stationnement public permettant la desserte des futurs rez-de-chaussée commerciaux ;
- associer Epareca à la conception des espaces publics desservant les futurs rez-de-chaussée commerciaux pour assurer leur cohérence avec le fonctionnement des commerces (dévoisement de réseaux, accès livraisons, schéma de circulation, calibrage et implantation des stationnements, espaces verts, éclairage public, signalisation et signalétique, ...) en concertation avec la Ville et selon le plan-guide d'aménagement annexé à la convention pluriannuelle ANRU du quartier du Château Blanc et ses éventuels avenants dès lors que les éventuelles modifications audit plan-guide auront été validées par Epareca ;
- viabiliser et aménager les abords des futurs rez-de-chaussée commerciaux, comprenant les parkings, aires de livraison de convoyeurs de fonds ou dessertes nécessaires à l'activité commerciale, flux piétons ou praticables par des « caddies » et personnes à mobilité réduite ; ainsi que les ouvrages anti-bélier et toutes dispositions conformément aux recommandations en matière « d'animation et de sécurité des commerces dans les quartiers relevant de la politique de la ville », et en prenant en compte les conclusions des études de sécurité qui auront été réalisées le cas échéant, en concertation avec la ville ;
- donner son avis consultatif en matière de commerce de proximité et sur les évolutions du contexte concurrentiel environnant.
- réaliser le jalonnement routier permettant d'indiquer les futures activités commerciales.

c) Engagements financiers

La Ville s'engage à délibérer sur la garantie d'emprunt dans un délai de 6 mois maximum à compter de la fourniture par Epareca des éléments nécessaires à l'instruction du dossier de prêt précisant a minima l'objet du prêt, son montant, son taux, sa durée, les contreparties hypothécaires, la nature de la caution et la quotité.

d) Droit de préemption urbain

La Métropole s'engage, à la demande d'Epareca et en concertation avec la Ville, dans le cadre de consultations spécifiques visant à analyser l'opportunité de l'application du droit de préemption urbain, à aviser Epareca de toute Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue au titre des parcelles comprises entre le 101 rue du Madrillet et le 105 rue du Madrillet.

e) Communication

Le programme indicatif de communication spécifique à l'Opération est joint en **annexe 9**. Il définit la nature des actions de communication envisagées, leur calendrier prévisionnel et le maître d'ouvrage de chacune d'elles. La Ville et la Métropole s'engagent à participer à la mise en œuvre dudit programme indicatif de communication.

f) Jalonnement routier et signalétique

Le programme indicatif de jalonnement routier ainsi que la signalétique spécifiques à l'Opération sont joints en **annexe 9**. Il définit la nature des actions envisagées, leur calendrier prévisionnel et le maître d'ouvrage de chacune d'elles. La Ville et la Métropole s'engagent à participer à la mise en œuvre dudit programme de jalonnement et de signalétique.

g) Limite de prestations techniques VRD

Sans objet.

2.3. Sanctions de l'inexécution d'obligations de la Ville ou de la Métropole

En cas de retard de plus de six mois par rapport au planning arrêté par les Parties et annexé à la présente convention (cf. **annexe 4**), pour la livraison par la Métropole des équipements d'accompagnement ou d'aménagements mentionnés à l'Article 2.2.b de la présente convention, Epareca pourra, par lettre recommandée avec avis de réception postal, mettre la Métropole en demeure de donner toutes explications quant aux motifs de ce retard dans un délai de 90 jours. Au terme de ce délai, si la Métropole ne s'est pas exécutée, une pénalité de 1.000 euros par jour de retard lui sera appliquée de plein droit au bénéfice d'Epareca.

En cas de méconnaissance par la Ville ou la Métropole d'une obligation qui leur incombe (telle qu'elle résulte des engagements mentionnés à l'Article 2.2. des présentes) et lorsque l'inexécution de cette obligation rend impossible la bonne mise en œuvre de l'Opération au titre de l'exécution des présentes, Epareca pourra prononcer la résiliation de la convention. Il en est de même si la Ville ou la Métropole prennent un acte ou sont à l'origine d'un fait susceptible d'affecter la bonne exécution de la présente convention.

En conséquence de cette résiliation, Epareca établit le bilan de clôture de l'Opération selon les méthodes comptables en vigueur dans l'établissement. Ledit bilan dûment certifié par le comptable public est transmis par Epareca dans les meilleurs délais à la Ville et la Métropole. La Ville et la Métropole prennent en charge le déficit ou bénéficient du solde de l'Opération.

Après règlement du solde de l'Opération, les biens immobiliers acquis ou réalisés par Epareca dans le cadre de l'Opération sont cédés à la Ville ou à la Métropole. Les Parties s'engagent à réitérer un acte authentique de vente dans les six mois à compter dudit règlement.

Article 3 – Engagements d'Epareca

3.1. Portée des engagements

Les engagements d'Epareca sont contractés conformément au dossier d'investissement soumis au Conseil d'administration d'Epareca à l'occasion de la décision d'investissement prise par délibération N° 1070 en date du 01 octobre 2019 (**annexe 5**).

Ces engagements constituent les conditions nécessaires et déterminantes sans lesquelles la responsabilité de la Ville ou de la Métropole ne pourrait être recherchée en cas de manquement aux engagements incombant à chacun d'eux en application de la présente convention.

3.2. Consistance des engagements

Epareca s'engage à :

- faire l'acquisition de deux volumes commerciaux pour une surface globale prévisionnelle de 485 m² utiles, répartis dans deux rez-de-chaussée commerciaux, et pour un montant prévisionnel global, au jour de la signature des présentes, de 1 264 894 € HT.
- financer la réalisation de l'Opération en mobilisant ses fonds propres, et éventuellement des emprunts, tels que figurant au bilan repris en **annexe 2** et dans la délibération reprise en **annexe 5** ;
- solliciter les subventions prévisionnelles auprès de l'ANRU et de la Région Normandie ;
- contractualiser avec les commerçants à transférer et identifiés en concertation avec la Ville leurs conditions d'implantation dans les baux spécifiques de l'Etablissement sur la base de la programmation ci-jointe **en annexe 2** ;
- assurer la commercialisation des locaux vacants, la gestion locative, commerciale et technique des deux rez-de-chaussée commerciaux ;
- participer techniquement et financièrement, selon ses compétences et missions, aux opérations de communication, conformément au programme indicatif repris à **l'annexe 9** ;
- favoriser la création ou la réactivation de l'association des commerçants et appuyer techniquement la mise en œuvre par ladite association d'actions d'animation commerciale destinées à favoriser l'attractivité des activités marchandes ;
- conserver la propriété des deux rez-de-chaussée commerciaux pendant le temps nécessaire pour assurer la pérennité de leur fonctionnement.

3.3. Sanction de l'inexécution d'engagements d'Epareca

En cas de méconnaissance par Epareca d'une obligation qui lui incombe (telle qu'elle résulte des engagements mentionnés à l'Article 3) et lorsque cette méconnaissance rend impossible la mise en œuvre de l'Opération au titre de l'exécution de la convention, la Ville ou la Métropole pourront en prononcer la résiliation. Il en est de même si Epareca est responsable d'un fait ou d'une décision rendant impossible la bonne mise en œuvre de l'Opération.

En conséquence de cette résiliation, les biens immobiliers propriété d'Epareca dans le cadre de l'Opération pourront être cédés à la Ville ou la Métropole à un prix dont les Parties conviendront.

A défaut d'accord sur ledit prix dans un délai de 3 mois à compter de la réception du bilan de clôture par la Ville ou la Métropole, les Parties conviennent de s'en référer à la valeur qui sera fixée à partir de l'estimation réalisée par la Direction Immobilière de l'Etat et, éventuellement, et le cas échéant, de celle réalisée par un expert immobilier mandaté à cet effet après mise en concurrence.

Les Parties s'engagent à réitérer un acte authentique de vente dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de six mois à compter du caractère définitif de la résiliation.

Titre II – Dispositions particulières de mise en œuvre de l'Opération en phase de promotion

Article 4 – Programmation commerciale

Epareca détermine, notamment, en considération des études préalables et en concertation avec la Ville et la Métropole :

- le programme des activités commerciales à implanter dans le périmètre de l'Opération ;
- le programme des transferts des fonds de commerce justifié par la mise en œuvre de l'Opération ;

Il informe la Ville et la Métropole des évolutions de cette programmation, en fonction d'éventuelles modifications intervenues dans l'environnement de l'Opération.

Article 5 – Evolution de l'Opération à l'initiative de la Ville ou de la Métropole

Toute modification substantielle, à l'initiative de la Ville ou de la Métropole, de l'Opération décrite à l'article 1 et susceptible de remettre en cause les clauses prévues par la présente convention sera soumise à l'accord des autres Parties à la convention et donnera lieu à un avenant qui fixe le programme de ces modifications et précise également leurs modalités de financement et de subventionnement.

Si l'intégralité des financements et subventions prévus par l'avenant n'a pas fait l'objet d'une décision d'attribution par les collectivités ou organismes concernés dans le délai convenu à l'avenant, la Ville ou la Métropole s'engage :

- soit à se substituer au financeur défaillant ;
- soit à renoncer aux modifications prévues par l'avenant et à indemniser Epareca au titre des travaux et prestations d'ores et déjà réalisés.

Article 6 – Evolution de l'Opération à l'initiative d'Epareca

Toute modification substantielle, à l'initiative d'Epareca, de l'Opération décrite à l'article 1 et susceptible de remettre en cause les clauses prévues par la présente convention sera soumise à l'accord des autres Parties à la convention et donnera lieu à un avenant qui fixe le programme de ces modifications et précise également leurs modalités de financement et de subventionnement.

Si l'intégralité des financements et subventions prévus par l'avenant n'a pas fait l'objet d'une décision d'attribution par les collectivités ou organismes concernés dans le délai convenu à l'avenant, Epareca s'engage :

- soit à se substituer au financeur défaillant ;
- soit à renoncer aux modifications prévues par l'avenant.

Article 7 – Evolution de l'Opération à l'initiative conjointe de la Ville, de la Métropole et d'Epareca

Toute modification substantielle, à l'initiative conjointe de la Ville, de la Métropole et d'Epareca, de l'Opération décrite à l'article 1, et susceptible de remettre en cause les clauses prévues par la présente convention, devra faire l'objet d'un avenant conclu entre les Parties à la présente convention. Cet avenant fixe le programme de ces modifications et précise également leurs modalités de financement et de subventionnement.

Si l'intégralité des financements et subventions prévus par l'avenant n'a pas fait l'objet d'une décision d'attribution par les collectivités ou organismes concernés dans le délai convenu à l'avenant, la Ville, la Métropole et Epareca s'engagent :

- soit à se substituer au financeur défaillant selon une répartition à convenir ;
- soit à renoncer aux modifications prévues par l'avenant.

Article 8 – Variation du prix de revient prévisionnel

8.1. Variation à la hausse de plus de 5%

Dans le cas où un écart de plus de 5% à la hausse par rapport au prix de revient prévisionnel de l'Opération est constaté, les Parties à la présente convention s'engagent à se concerter pour examiner ensemble les conditions de la poursuite ou non de l'Opération décrite à l'article 1.

8.2. Variation à la baisse de plus de 5%

Dans le cas où un écart de plus de 5% à la baisse par rapport au prix de revient prévisionnel de l'Opération est constaté dans le bilan financier de clôture, les Parties conviennent de se concerter pour examiner ensemble l'affectation de cette variation.

Article 9 – Variation du montant prévisionnel des subventions

9.1. Variation à la hausse de plus de 5%

Dans le cas où un écart de plus de 5% à la hausse par rapport aux subventions prévisionnelles de l'Opération est constaté, les Parties à la présente convention s'engagent à se concerter pour examiner ensemble les conditions d'affectation de ce financement complémentaire.

9.2. Variation à la baisse de plus de 5%

Dans le cas où un écart de plus de 5% à la baisse par rapport aux subventions prévisionnelles est constaté dans le bilan financier de clôture, les Parties conviennent de se concerter pour examiner ensemble les conditions de la poursuite ou non de l'Opération décrite à l'article 1.

Article 10 – Délai et défaut de versement d'une subvention par un tiers

A défaut de notification dans un délai de six mois, à compter de la transmission par Epareca d'un dossier réputé complet de demande de subvention, de l'arrêté de subvention émanant d'une collectivité ou d'un organisme prévu au plan de financement et pour le montant prévu par celui-ci, la Ville ou la Métropole s'engagent, lorsque la responsabilité de cette situation lui est imputable :

- soit à se substituer à la collectivité ou l'organisme défaillant,
- soit à présenter à Epareca un organisme se substituant à la collectivité ou l'organisme défaillant.

Titre III – Dispositions particulières de mise en œuvre de l'Opération en phase d'exploitation et de cession

Article 11 – Dispositions prises en phase d'exploitation

Epareca assure, le cas échéant avec l'appui de prestataires externes, les missions d'exploitation de l'actif immobilier tout au long de la durée de détention. Ces missions comprennent :

- la gestion locative
- la maintenance immobilière
- la commercialisation
- l'appui à l'animation.

Epareca informe la Ville et la Métropole de l'évolution de la programmation commerciale initiale, notamment du fait de nouvelles commercialisations et/ou des cessions de baux.

La Ville et la Métropole s'engagent au titre de leurs compétences respectives à favoriser la réalisation de ces missions notamment au titre du Contrat de ville.

En particulier, afin de conforter la phase exploitation, la Ville et la Métropole accompagneront Epareca dans les actions suivantes, en mobilisant leurs dispositifs de droit commun ainsi que les actions spécifiques prévues dans le cadre de la politique de la ville :

- l'accès des porteurs de projets commerciaux aux dispositifs d'insertion par l'emploi et de soutien à la création d'entreprises ;
- toute action de communication nécessaire à la commercialisation des locaux ;
- la mise en place d'un jalonnement routier vers le centre commercial depuis les axes de flux principaux ;
- l'installation d'une signalétique de proximité ;
- tout dispositif d'animation commerciale.

La Ville sera associée par Epareca au processus de sélection des candidats à la location de locaux proposés dans l'Opération. Epareca recueillera auprès des services de la Ville et de la Métropole les renseignements utiles à la sélection des candidatures et sollicitera leur avis pour l'attribution des locaux commerciaux, étant précisé qu'Epareca, en qualité de bailleur, reste seul décisionnaire du choix définitif des preneurs.

Article 12 – Modalités d'association de la Ville et de la Métropole aux opérations de cessions

Nonobstant le terme de la convention, Epareca s'engage à tenir la Ville et la Métropole informées du calendrier de la cession des biens objets de la présente convention.

Epareca informe la Ville et la Métropole de la décision de céder et présente le candidat investisseur à la Ville et à la Métropole avant la régularisation de l'acte de cession.

Titre IV – Affectation de l'équilibre du contrat en cours d'exécution

La présente convention a été conclue en considération de l'équilibre notamment financier résultant du dossier d'investissement mentionné à l'article 3.1. En conséquence, tout fait ou acte affectant cet équilibre est régi par les stipulations ci-après.

Article 13 – Affectation de l'équilibre du contrat du fait d'une des Parties

Lorsque l'une des Parties envisage de prendre un acte ou est à l'origine d'un fait susceptible d'affecter la bonne exécution du contrat, elle en informe les autres Parties préalablement.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties considère que l'équilibre notamment financier du contrat est susceptible d'être affecté en raison d'un fait ou acte de cette nature, les Parties se rapprochent dans les meilleurs délais, à l'initiative de l'une d'elles, afin d'en déterminer les conséquences sur son exécution.

Si les Parties s'accordent sur la continuation de la présente convention, elles concluent un avenant qui fixe les modalités de rétablissement de son équilibre notamment financier.

A défaut d'accord sur cet avenant dans un délai de six mois à compter de l'initiative prise pour le rapprochement des Parties, ou si les Parties s'accordent sur l'impossibilité de poursuivre l'exécution de la présente convention, celle-ci est résiliée de plein droit, dans les mêmes conditions que celles définies :

- par les deux derniers alinéas de l'article 2.3 si la Ville ou la Métropole sont à l'initiative de l'acte ou du fait susceptible d'affecter la bonne exécution du contrat ;
- par le dernier alinéa de l'article 3.3 si Epareca est à l'initiative de cet acte ou de ce fait.

Article 14 – Affectation de l'équilibre du contrat du fait d'un tiers

Lorsque l'une des Parties à la présente convention est informée d'un acte ou projet d'acte ou encore d'un fait susceptible d'affecter sa bonne exécution, elle en informe les autres Parties dans les meilleurs délais.

Si l'une des Parties considère que l'équilibre notamment financier de la présente convention est susceptible d'être affecté en raison de ce fait ou de cet acte, elle prend l'initiative d'un rapprochement entre elles dans les meilleurs délais afin d'en déterminer les conséquences sur son exécution.

Si les Parties s'accordent sur la continuation de la présente convention, elles concluent, le cas échéant, un avenant qui fixe les modalités de rétablissement de son équilibre notamment financier.

A défaut d'accord sur cet avenant dans un délai de six mois à compter de l'initiative de l'une des Parties ou si celles-ci s'accordent sur l'impossibilité de poursuivre l'exécution de la présente convention, il est procédé comme aux deux derniers alinéas de l'article 3.3. de la présente convention.

Titre V – Durée de la convention et règlement des litiges

Article 15 – Terme de la convention

A compter de sa signature, le terme de la présente convention est fixé au 31/12/2028.

Article 16 – Différends

Préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserve des dispositions prises au titre des articles précédents, les Parties s'engagent à saisir le Préfet de Département du différend qui les oppose, en vue de solliciter sa conciliation.

A défaut d'accord à l'issue d'un délai de 30 jours calendaires à compter de la conciliation opérée par le Préfet, chacune des Parties peut saisir le Tribunal administratif compétent.

Fait à Lille, le

En trois exemplaires originaux.

**Pour la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray,
en sa qualité de Partie**

**Monsieur Joachim MOYSE
Maire**

**Pour Epareca,
en sa qualité de Partie**

**Madame Valérie LASEK
Directrice Générale**

**Pour Métropole Rouen Normandie,
En sa qualité de Partie**

**Monsieur
Président**

PROJET

Documents annexés à la présente convention

1. Arrêté de nomination de la directrice générale d'Epareca
2. Dossier d'investissement présenté au Conseil d'administration d'Epareca
3. Calendrier de versement des subventions de la Ville et/ou de la Métropole
4. Calendrier prévisionnel de l'Opération et du projet d'ensemble : travaux de construction des immobiliers commerciaux, des éventuels VRD et espaces publics avoisinants pour la desserte des commerces et des opérations d'aménagement d'ensemble de la convention pluriannuelle ANRU du quartier prioritaire du Château-Blanc
5. Délibération du Conseil d'administration d'Epareca décidant la mise en investissement
6. Délibération du Conseil municipal rendue exécutoire habilitant M. le Maire à signer la présente convention
7. Délibération du Conseil métropolitain rendue exécutoire habilitant le M. le Président à signer la présente convention
8. Annexe relative aux prestations techniques à livrer à Epareca (CCTG). Sans Objet.
9. Annexe relative à communication, au jalonnement routier et à la signalétique