



# **APPEL A PROJETS**

## **En vue de l'animation et du développement du site des entrepôts frigorifiques Porte des Allemands**

### **Porteur du projet :**

VILLE DE METZ  
1 Place d'Armes  
BP 21025 57036 METZ Cedex 1

Date d'envoi de l'avis à la publication  
15 mars 2024

Date limite de réception des offres  
6 juin 2024 à 12h00

### **1. Objet de l'appel à projets**

### **2. Localisation et Descriptif du site**

- 2.1 Localisation du site
- 2.2 Descriptif du site

### **3. Conditions de la mise à disposition**

- 3.1 Convention - Durée
- 3.2 Loyer

### **4. Contenu des candidatures**

- 4.1 – Projet d'investissement et aménagements
- 4.2 – Documents administratifs

### **5. Choix du candidat**

- 5.1 – Projets éligibles
- 5.2 – Critères de sélection

### **6. Procédure**

- 6.1 Contacts
- 6.2 Visite obligatoire
- 6.3 Calendrier
- 6.4 Conditions

# Préambule

La Ville de Metz souhaite poursuivre l'animation et le développement des anciens entrepôts frigorifiques militaires situés rue du Général Ferrié à Metz en tant que lieu exemplaire des pratiques et des modèles d'économie sociale et solidaire ainsi que des actions attachées aux transitions et changements sociaux et sociétaux.

Les travaux entrepris par la Ville de Metz depuis 2014 ont permis la rénovation de ce patrimoine historique et a permis la mise en place en 2020 d'un lieu de l'innovation sociale, ouvert aux acteurs locaux de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) définie au titre de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014.

Le site est devenu un lieu de spectacles, d'animations, de stands, d'ateliers et s'est affirmé comme un lieu estival incontournable de rencontres, dont il convient d'assurer la continuité, notamment dans son rôle d'écosystème culturel, social et écologique.

## 1. Objet de l'appel à projets

Par le présent appel à projets la Ville de Metz propose de mettre le site à disposition en vue notamment de :

- 1) Maintenir le site comme lieu incontournable de rencontres et d'animations estivales ouvert à tous et toutes, favorisant le brassage des populations des différents quartiers de la Ville et aidant à lutter contre toutes les formes de discriminations,
- 2) Promouvoir et renforcer la fonction du site en tant que lieu exemplaire de l'Economie Sociale et Solidaire et de la consommation responsable avec comme objectif induit le soutien aux objectifs de développement durable,
- 3) Proposer un programme hors saison estivale d'événements ponctuels ou éventuellement permanents,
- 4) Fidéliser et convaincre les publics autour des principes et démarches rencontrés sur un éco-lieu (sobriété, solidarité...) et soutenir l'accompagnement des bons comportements et des bons gestes vers tous les publics (en lien avec les Récollets, les structures associatives dont les centres sociaux notamment, pour servir de vitrine de leurs actions concrètes et pratiques sur le Territoire,

Les enjeux complémentaires sont le maintien d'un flux piéton de jour comme de nuit sur le site et le développement de liens étroits avec les habitants des quartiers d'Outre Seille et de Bellecroix.

Enfin, le développement du site peut se faire un lien avec le site de la Porte des Allemands et créer des passerelles avec ce monument emblématique qui accueille des événements culturels.

## 2. Localisation et descriptif du site

### 2.1 — Localisation du site

Site cadastré : Section 20 Parcelles n°95 et n°96

Dans la continuité immédiate de la Porte des Allemands, les entrepôts frigorifiques (ancien site militaire de 1896) se trouvent en partie sous un talus préservé de tout aménagement urbain et s'ouvrent sur un parvis et un parc arboré bordé par la Seille.

Leur accès se fait à partir du Boulevard Victor DEMANGE ou de la rue Henry de RANCONVAL soit par les cheminements bordant la Seille.

## PERIMETRE INDICATIF



## 2.2- Descriptif du site

Le bâtiment des anciens frigos militaire comporte une surface d'environ 1 000 m<sup>2</sup> et est constitué de 11 cellules parallèles de 40 à 100 m<sup>2</sup>. Il est en partie construit sur sous-sol inexploitable en l'état (4 cellules frigorifiques).

Le site à exploiter est composé comme suit :

- partie principale : 5 premières cellules qualifiées de « surfaces exploitables » (cellule dite de séchage et les 4 cellules attenantes) ;
- sanitaires ;
- galerie (pour environ 154 m<sup>2</sup>) ;
- espaces extérieurs avec une terrasse stabilisée d'environ 316 m<sup>2</sup> et une pelouse arborée de 2 397 m<sup>2</sup>.

Enfin, le site comprend un espace dit « rooftop » d'une surface d'environ 3 540 m<sup>2</sup>.

Un plan est joint en annexe au présent appel à projets.

## 3. Conditions de la mise à disposition

### 3.1 - CONVENTION - DUREE

Il est proposé de signer une convention d'une durée de 6 ans comportant une option pour 2 années supplémentaires pour le projet spécifique sur le rooftop.

La convention comportera une clause de dénonciation annuelle.

Elle ne confère au Preneur aucun droit réel ni droit à un bail commercial.

### 3.2 - LOYER

Les candidats proposeront une grille de loyers en fonction des zones mises à disposition (cellules, terrasse, les espaces extérieurs et le rooftop)

## 4. Contenu des candidatures

### 4.1 Le projet d'investissement et aménagements :

- 1) Détailler un plan d'investissement pluri-annuel adossé à un programme de développement des activités sur site et via un business plan sur 6 ans et 2 ans en option (pour l'aménagement du rooftop),
- 2) Présenter l'organisation optimale proposée pour fluidifier l'accès à la restauration et au bar en période d'affluence, et se donner la possibilité d'accueillir confortablement encore plus de public,
- 3) Expliciter le projet de maintien du cap zéro déchets et d'amplification de l'action de sensibilisation des publics,
- 4) Permettre l'identification des loyers de la Ville de Metz,
- 5) Proposer une offre de location et de privatisation de l'espace au profit du secteur économique Local/collectivités/institutionnels partenaires.

### 4.2 Les documents administratifs suivants :

#### CAPACITES PROFESSIONNELLES ET TECHNIQUES :

- ✚ Son nom, sa forme juridique, sa raison sociale, et ses coordonnées,
- ✚ Une présentation globale de la structure/société et notamment des activités déjà exercées,
- ✚ Les références professionnelles du candidat,
- ✚ Les certificats de qualifications,

#### CAPACITES FINANCIERES :

- ✚ Le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur du projet,
- ✚ Bilans ou extraits de bilans, concernant les trois dernières années, des opérateurs économiques pour lesquels l'établissement des bilans est obligatoire en vertu de la loi,

#### LE PROJET :

- ✚ Le projet détaillé du candidat correspondant aux enjeux et orientations souhaitées par la collectivité (point 4.1 ci-dessus),
- ✚ Une lettre de motivation de 3 pages maximum explicitant la philosophie et les points essentiels du projet, la gouvernance envisagée en cas de pluralité d'acteurs et sa relation avec la Ville de Metz,
- ✚ La présentation des aménagements proposés (avec planning de réalisation),
- ✚ Un business plan sur 6 ans + 2 en options identifiant le programme pluri-annuel d'investissement/aménagement,
- ✚ Un budget prévisionnel des activités (avec la dotation aux amortissements).

## 5. Choix du candidat

### 5.1. Projets éligibles

Les projets éligibles sont portés exclusivement par des entreprises de l'ESS au titre de la Loi 2014-856 du 31 juillet 2014.

Ils devront être tournés vers la culture et la création, la convivialité (bar et restauration), l'animation sociale, l'innovation citoyenne, les enjeux du développement durable...

Une attention particulière sera portée aux projets accueillant de larges spectres de publics, comportant une dimension pédagogique et intergénérationnelle, à des investissements éthiques (ex. de l'upcycling), à la création du lien avec la Porte des Allemands, à la redynamisation d'Outre Seille et à la complémentarité avec BLIIDA et le projet des Récollets.

Le projet doit être mené en associant le tissu associatif, la population messine, et notamment celle des quartiers Outre Seille et Bellecroix.

Les projets devront porter sur l'intégralité du site mis à disposition (5 cellules évoquées ci-dessus et espaces extérieurs) et détailler les modalités de gouvernance du groupement d'acteurs et leur organisation.

Concernant le rooftop, il fera l'objet d'une proposition spécifique détaillée qui pourra être en lien avec le projet principal mais avec un phasage spécifique.

L'éligibilité des candidats sera examinée au regard du modèle de fonctionnement économique : les candidats devront assurer la réalisation, la gestion, le fonctionnement et l'investissement de leur projet (pas de subventions de fonctionnement pérenne de la collectivité).

## 5.2 Critère de sélection :

La Ville de Metz choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues, des projets présentés, des capacités professionnelles, techniques et financières susmentionnées.

Seront cependant particulièrement valorisés, les points suivants :

- ✚ La qualité et la cohérence du projet proposé par rapport aux enjeux et orientations souhaitées par la Ville de Metz,
- ✚ La pérennité du projet,
- ✚ La cohérence des investissements proposés et du business plan,
- ✚ La mise en valeur du patrimoine,
- ✚ Les propositions d'interaction avec les associations, les habitants des quartiers, BLIIDA, les Récollets, le CCAS et plus généralement les services de la Ville de Metz et les corps institutionnels (CRESS notamment),
- ✚ Les liens mis en place avec les habitants d'Outre-Seille et de Bellecroix,
- ✚ Les garanties professionnelles et financières apportées par les candidats,
- ✚ En cas de groupement, sa robustesse et sa gouvernance

## 6. Procédure

### 6.1 Contacts

Les potentiels candidats / preneurs pourront poser leurs questions à l'adresse suivante **jusqu'au 27 mai 2024** : [pgrandin@mairie-metz.fr](mailto:pgrandin@mairie-metz.fr)

### 6.2 Visite obligatoire

Une visite du site sera organisée avec les candidats intéressés (**avant le 15 mai 2024**). Les rendez-vous sont à prendre auprès du service Patrimoine Gestion et Entretien au 03.87.34.58.74 ou par mail [gestiondomaniale@mairie-metz.fr](mailto:gestiondomaniale@mairie-metz.fr)

### 6.3 Calendrier de la procédure

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté et devront porter les mentions suivantes :

NE PAS OUVRIR PAR LE BUREAU DU COURRIER  
A l'attention Du Service PATRIMOINE GESTION ET ENTRETIEN  
Dossier de candidature - ANIMATION ET DEVELOPPEMENT DU SITE DES  
ENTREPOTS  
FRIGORIFIQUES PORTE DES ALLEMANDS

Les plis seront transmis soit par voie postale à l'adresse suivante : **VILLE DE METZ**  
**1 Place d'Armes**  
**BP 21025 57036 METZ Cedex 1**

Soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante : **11 RUE TEILHARD DE CHARDIN 57**  
**050 METZ**

Les offres dématérialisées ne sont pas admises dans le cadre du présent appel à projets.

La date limite des offres est fixée au **lundi 06 JUIN à 12h00** (cachet de la poste faisant foi).

## 6.4 Conditions

Les différentes offres réceptionnées dans le délai imparti seront présentées au Comité de Pilotage chargé de les examiner et de formuler un avis sur la désignation du dossier à retenir (Date prévisionnelle : **fin-juin / début juillet 2024**).

Au vu des dossiers présentés le Comité de Pilotage pourra :

- Soit retenir une offre ;
- Soit solliciter des précisions sur les projets ;
- Soit auditionner les candidats pour vérifier la faisabilité technique et financière des projets et leurs réponses aux inspirations citoyennes.

La Ville de Metz se réserve le droit de lancer un nouvel appel à projets pour susciter de nouvelles visites et offres sans avoir à justifier de sa décision.

La prise de possession du local en phase de préfiguration pourra se faire à partir du **15 novembre 2024**.