

**CONVENTION CADRE METZ METROPOLE
CONVENTION DE VEILLE ACTIVE ET DE
MAITRISE FONCIERE OPERATIONNELLE**

METZ Arsenal III - Foncier
N° FC7D08

ENTRE

La Ville de METZ, représentée par Dominique GROS, Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du , dénommée ci-après «la Ville»,

et

La Communauté d'Agglomération de METZ METROPOLE, représentée par Monsieur Jean-Luc BOHL, Président, habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du , dénommée ci-après «Metz-Métropole»,

ENSEMBLE D'UNE PART

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Pascal GAUTHIER, Directeur Général, habilité par une délibération N° B10/10 du Bureau de l'Etablissement en date du 3 mars 2010, approuvée le 17 mars 2010 par le Préfet de la Région Lorraine, dénommé ci-après «l'EPF Lorraine»,

D'AUTRE PART

PREAMBULE

METZ METROPOLE et l'EPF Lorraine ont convenu de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière anticipative sur les périmètres définis par METZ METROPOLE et considérés à enjeux sur le territoire intercommunal.

Dans ce contexte, les deux partenaires ont signé, le 27 février 2008, une convention cadre qui se décline en deux phases.

La signature de la convention cadre constitue la première phase qui vise à mener des actions d'anticipation foncière portées par l'établissement jusqu'à 5 ans maximum dans les sites porteurs d'enjeux de développement.

En l'absence de projets de la part de METZ METROPOLE au bout de ce délai, cette dernière s'engage à racheter ou faire racheter le bien dans l'année qui suit la date anniversaire de la période d'anticipation foncière.

En revanche, si METZ METROPOLE prépare concrètement un ou des projets, la convention cadre déclenche la deuxième phase, à savoir la signature de conventions de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle permettant la réalisation des projets d'intérêt communautaire dans les périmètres à enjeux correspondants. Ces conventions opérationnelles ont une durée de vie de 10 ans maximum.

Il s'avère que la Ville de METZ mène, avec l'accord de METZ METROPOLE, des projets d'intérêt communal ou intercommunal dans les périmètres à enjeux.

Pour ce faire, la présente « convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle » est signée avec la Ville de METZ qui s'engagera expressément à racheter les immeubles acquis à l'issue de leur période de portage respective ou les faire racheter par un tiers qu'elle proposera.

Après acquisition par l'EPF Lorraine, les biens nécessaires à la réalisation du projet seront cédés selon les dispositions de la présente convention.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - Engagement de l'EPF Lorraine

Afin de permettre à la Ville de mettre en œuvre son opération d'aménagement, l'EPF Lorraine procédera à l'acquisition des biens situés dans le périmètre ci-après défini au plan ci-joint.

Pour ce faire, l'EPF Lorraine procédera selon les modalités suivantes :

- soit par négociation amiable,
- soit par exercice d'un Droit de Préemption ou droit de priorité dans les conditions légales en vigueur,
- soit par voie d'expropriation pour autant que l'opération envisagée puisse être déclarée d'Utilité Publique.

L'ensemble de ces acquisitions effectuées par l'EPF Lorraine sera réalisé sur la base de l'estimation de France Domaine, conformément aux textes en vigueur, ou selon les modalités décidées par la juridiction de l'expropriation pour les biens acquis en cas de procédure judiciaire.

L'EPF Lorraine mettra en œuvre les moyens utiles pour remplir son engagement sans que cela puisse être considéré comme une obligation de résultat.

ARTICLE 2 - Engagement de la Ville

La Ville prend l'engagement d'acquérir sur l'EPF Lorraine, les biens désignés à l'article 1 ci-dessus, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions de la présente convention, au plus tard le 30 juin 2021, sous réserve du parfait achèvement des procédures d'acquisitions.

Etant rappelé que la première phase de veille active, d'une durée de 5 ans maximum, doit permettre à la Ville de finaliser ses projets opérationnels.

A échéance, si aucune évolution n'est intervenue ou ne se profile, la Ville s'engage à racheter les biens acquis, au plus tard le 30 juin 2016.

Il en serait de même pour les premières acquisitions déjà effectuées si l'opération ne pouvait être déclarée d'Utilité Publique ou si l'arrêté d'Utilité Publique venait à être annulé sur le fonds.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où des travaux lourds, définis conjointement et préalablement à leur engagement entre l'EPF et la Ville, seraient entrepris sur les biens acquis, ces travaux feraient l'objet d'un remboursement par la Ville au plus tard le 30 juin 2016 et selon les modalités définies à l'article 5 de la présente convention avec un échéancier à déterminer entre les parties.

La cession à la Ville aura lieu par acte notarié, aux frais de l'acquéreur.

Il est cependant prévu que la cession de ces biens, ou partie de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par la Ville, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, par acte notarié, aux frais de l'acquéreur et sous réserve des dispositions légales et réglementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption ou expropriation.

ARTICLE 3 - Engagement de la Communauté d'Agglomération de METZ METROPOLE

Dans l'hypothèse où la Ville ne pourrait plus, à titre exceptionnel, intervenir à la cession, METZ METROPOLE prend l'engagement d'acquérir ou de faire acquérir par un tiers sur l'EPF Lorraine, les biens désignés à l'article 1 ci-dessus, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions de l'article 5 et 6 de la présente convention.

ARTICLE 4 - Jouissance et gestion

Dès que l'EPF Lorraine sera propriétaire des biens et qu'il en aura la jouissance, il en assurera la gestion en bon père de famille, conformément aux dispositions du Code Civil.

Dans la mesure où la Ville demanderait à l'EPF Lorraine, en qualité de propriétaire des biens, que ceux-ci soient mis à sa disposition ou à disposition de toute personne physique ou morale qu'elle présenterait, sous quelque forme d'occupation que ce soit, l'EPF Lorraine lui en transférerait immédiatement la jouissance aux termes d'une convention de mise à disposition anticipée.

ARTICLE 5 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession [de l'EPF Lorraine](#) :

soit il sera égal au prix de revient actualisé, calculé sur la base des éléments suivants :

- prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction, les impôts fonciers, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables et les travaux non déjà remboursés, engagés par l'EPF Lorraine ;
- actualisation du montant des dépenses exposées ci-dessus, décomptée par année, la première actualisation étant appliquée le 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPF Lorraine, au taux de :
 - 0% pour les biens servant d'assiette à la réalisation de logements sociaux
 - 1% par an pour toute autre bien ou intervention

soit il sera égal au prix estimé par France Domaine au moment de la revente.

Pour les projets de nature publique, le prix de cession correspondra au prix de revient actualisé.

Pour les projets de nature privée, le prix de cession sera déterminé selon l'une ou l'autre des formules, après accord des parties. Le choix de la formule s'appuiera en particulier sur les caractéristiques du projet en terme de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique de l'agglomération.

NB : Toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPF Lorraine tel qu'il sera soumis à la Ville pour délibération seront prises en charge par l'EPF Lorraine en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées par la Commune, ou tout autre acquéreur, sur présentation d'un avis des sommes à payer par l'EPF Lorraine.

ARTICLE 6 - Modalités de paiement

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 5 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 2 de la présente convention, pourra avoir lieu selon un échéancier de 5 annuités maximum.

ARTICLE 7 – Pénalités

En cas de non-respect des modalités prévues à l'article 6 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPF Lorraine, un intérêt au taux légal sera appliqué en sus de l'annuité considérée, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la Ville.

ARTICLE 8– Contentieux

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, le Tribunal Administratif territorialement compétent sera saisi.

Fait à Pont-à-Mousson

Le

En 3 exemplaires originaux

L'Etablissement Public
Foncier de Lorraine

La Ville de METZ

METZ METROPOLE

Pascal GAUTHIER

Dominique GROS

Jean-Luc BOHL