

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 novembre 2013

DCM N° 13-11-28-12

Objet : Convention tripartite EPFL/Ville de Metz/ADOMA.

Rapporteur: Mme KAUCIC

Dans le cadre du transfert de ses activités messines sur le site de Mercy, le Centre Hospitalier Régional a engagé une démarche de cession de son patrimoine.

Dans cette perspective, la société ADOMA dont le siège se situe 17, avenue André Malraux, a été retenue pour la vente de l'immeuble sis 18-20, rue Drogon à Metz, afin d'y réaliser un projet de résidence sociale pour personnes isolées.

ADOMA, société d'économie mixte créée il y a plus de 50 ans par les pouvoirs publics, propose des solutions adaptées en matière de logement social et d'hébergement à tous ceux – salariés ou sans emploi, personnes seules ou familles – qui traversent des difficultés économiques et d'insertion et ne trouvent pas à se loger dans le parc immobilier traditionnel.

Présente en Moselle et plus particulièrement sur le secteur de Metz-Métropole avec près de 800 logements, la société ADOMA souhaite renouveler et rationaliser son offre de logements sur l'agglomération messine.

L'opération rue Drogon s'inscrit dans cette stratégie avec la création de 142 logements autonomes et accessibles PMR de type T1 et T1' permettant l'accueil d'un public mixte en situation de plus ou moins grande précarité. Ce projet vise le niveau BBC en performance énergétique.

Les agréments PLAI nécessaires à la réalisation de ce projet feront l'objet d'une demande particulière auprès de l'Etat. Monsieur le Préfet s'est engagé formellement à attribuer les agréments PLAI nécessaires à ce projet de restauration immobilière, en dehors du quota d'agréments annuels pour la réalisation de logements aidés.

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette opération et dans l'attente que la société ADOMA obtienne les agréments nécessaires de la part de l'Etat, l'EPFLorraine a été sollicité pour l'acquisition de ce bâtiment au CHR.

La société ADOMA ne pouvant cependant pas contractualiser directement avec l'EPFLorraine, la Ville de Metz sera également signataire de cette convention tripartite, par laquelle ladite société prend l'engagement de racheter le bien au plus tard le 30 juin 2017.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues ;

VU le projet de convention tripartite entre la Ville de Metz, la société ADOMA et l'EPFLorraine ;

VU la délibération du bureau de l'EPFLorraine en date du 20 novembre 2013 autorisant la signature de cette convention ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le projet de convention entre la Ville de Metz, la société ADOMA et l'EPFLorraine ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la convention annexée et tous documents afférents à ce dossier.

Vu et présenté pour enrôlement,
Signé :

Le Premier Adjoint au Maire,

Richard LIOGER

Service à l'origine de la DCM : Cellule Action Foncière
Commissions : Commission des Travaux et Domaines
Référence nomenclature «ACTES» : 8.5 Politique de la ville-habitat-logement

Séance ouverte à 18h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 43 Absents : 12 Dont excusés : 9

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

ACTIONS SUR FONDS PROPRES
CONVENTION FONCIERE
METZ – Rue Drogon
FD7102

ENTRE

La commune de Metz, représentée par Monsieur Dominique GROS, Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du , dénommée ci-après « la Commune »,

La société ADOMA, Société Anonyme d'Economie Mixte à Conseil d'Administration au capital de 99.230.224,00 Euros, dont le siège est 42 rue de Cambronne 75740 PARIS Cedex 15, identifiée sous le numéro SIREN 788 058 030 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS, représentée par Monsieur Gilles FURNO, Directeur de l'Etablissement Nord - Est, agissant par délégation des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bruno ARBOUET, domicilié à PARIS (75015), 42 Rue Cambronne, aux termes d'un acte sous seing privé en date du à PARIS ci annexé, Monsieur Bruno ARBOUET agissant lui-même en sa qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé par décret de Monsieur le Président de la République du 16 décembre 2010, et en vertu des pouvoirs conférés par le Conseil d'Administration lors de sa délibération du 16 Novembre 2010, dénommée ci-après « la Société »,

ENSEMBLE D'UNE PART

ET

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N° B13/ du Bureau de l'Etablissement en date du 20 novembre 2013, approuvée le par le Préfet de la Région Lorraine, dénommé ci-après « l'EPFL »,

D'AUTRE PART

PREAMBULE

La commune de Metz et la société Adoma s'associe pour mener à bien l'implantation d'une nouvelle résidence sociale à Metz et participe ainsi au développement du parc de logement social sur la communauté d'agglomération de Metz-Métropole.

Adoma, société d'économie mixte créée il y a plus de 50 ans par les pouvoirs publics, loge aujourd'hui de très nombreux immigrés âgés isolés, des jeunes actifs précaires, des familles monoparentales démunies, des travailleurs pauvres, des demandeurs d'asile, des gens du voyage, des accidentés de la vie. Présents en Moselle et plus particulièrement sur le secteur de Metz-Métropole avec près de 800 logements, la société Adoma souhaite renouveler et accroître son offre de logement sur l'agglomération messine.

L'opération rue Drogon s'inscrit dans cette stratégie en permettant la création d'une résidence sociale de 142 logements autonomes et accessible PMR.

Le programme prévoit la réalisation de 142 logements de type T1 de 17 m² et T1' de 22 m², 12 places de stationnement automobile en aérien, pour une surface de planchers de 3 789 m². Le projet vise le niveau BBC en performance énergétique.

Après acquisition par l'EPFL, les biens seront cédés à la Société Adoma selon les dispositions de la présente convention qui définit les engagements que prennent les uns envers les autres les parties prenantes pour leur acquisition et leur cession.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – PERIMETRE ET CONDITIONS D’INTERVENTION DE L’EPFL

La présente convention foncière porte sur la maîtrise foncière du bien dont la désignation suit :

Commune de METZ (57000)

Un ensemble immobilier situé 18/20 Rue Drogon, cadastré :

- section SY numéro 25 lieudit – 18 Rue Drogon, pour une contenance de seize ares quarante trois centiares (16 a 43 ca).
- section SY numéro 150/23 lieudit – Rue Drogon, pour une contenance de trois centiares (00 a 03 ca).

Cet ensemble immobilier est composé d'un Rez de chaussée surélevé plus six étages, et toiture terrasse, le tout élevé sur sous-sol.

Ce bien figure en annexe 1 à la présente convention.

L'intervention de l'EPFL dans le périmètre considéré est subordonnée au respect de ses critères d'intervention qui figurent en annexe 2.

Les parties conviennent que ces biens sont soumis aux conditions de la présente convention.

ARTICLE 2 - PROJET DE LA SOCIETE

Le projet consiste en la restructuration d'un immeuble existant sis au 18 et 20 rue Drogon pour en faire une résidence sociale de 142 logements T1 et T1' destinés à l'accueil d'un public mixte : personnes ayant des difficultés d'accès à un logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques, et pour lesquels la résidence sociale peut constituer une étape dans le parcours résidentiel, publics aux revenus modestes, en demande de logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle, publics ayant un besoin de lien social, notamment les personnes seules ou personnes sortant de situations particulièrement difficiles.

La société Adoma a déposé un dossier de demande d'agrément PLAI auprès des services de l'Etat, qui conditionne la réalisation du projet.

La société s'engage à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CONVENTION

Afin de permettre à la société de mettre en œuvre son opération telle qu'exposée à l'article 2, l'EPFL procédera à l'acquisition des biens situés dans le périmètre défini à l'article 1^{er} pour un montant prévisionnel de 2 000 000 € HT.

Ce montant intègre également les frais liés à l'acquisition (frais notariés, frais de commercialisation ...).

En cas de dépassement de l'enveloppe, l'EPFL en informera la société afin de recueillir son accord préalable à la prise en charge des dépenses correspondantes.

Cette augmentation de l'enveloppe prévisionnelle donnera lieu à un avenant.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT DE L'EPFL

Pour réaliser les acquisitions prévues à l'article 3, l'EPFL procédera selon les modalités suivantes :

- Par voie amiable et sur la base de l'estimation de France Domaine, conformément aux textes en vigueur, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec le(s) propriétaire(s) concerné(s).
En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFL est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord du (des) propriétaire(s), il en informera la Commune et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon de l'opération.

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE ET DE LA COMMUNE

La société prend l'engagement :

- de réaliser ou faire réaliser le projet décrit à l'article 2 ci-dessus, dès l'obtention des agréments,
- d'informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précédent,
- d'acquérir sur l'EPFL, 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 2017.

En cas de défaillance de la société, la Commune prend l'engagement de racheter les biens désignés à l'article 1 ci-dessus.

La société et la commune prennent l'engagement de racheter le bien en l'état.

Du fait des dispositions prévues aux articles 1,3,6 et 8 de la présente convention, la société et la commune considèrent qu'elles sont régulièrement et précisément informée du montant des acquisitions qu'elles auront à réaliser. Par conséquent, l'engagement d'acquérir qui résulte de la présente convention vaut accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du code civil. Il est toutefois rappelé, s'agissant de la société Adoma, que son engagement est subordonné à l'obtention des financements et de l'autorisation d'urbanisme, nécessaire à la réalisation du projet.

ARTICLE 6 - ETAT ANNUEL DES RECETTES ET DES DEPENSES ENGAGEES AU TITRE LA PRESENTE CONVENTION

L'EPFL transmettra à la société et la commune un état annuel des recettes et des dépenses intervenues dans le cadre de la présente convention. Cet état comporte notamment les dépenses de gestion patrimoniale qui viendraient augmenter le prix du bien lors de sa rétrocession, dès lors qu'elles sont strictement nécessaires à la préservation du bien dans son état à la date des présentes et à sa sécurisation.

La société et la commune pourront faire part de leurs observations à l'EPFL sur cet état annuel dans un délai de 2 mois suivant sa réception.

ARTICLE 7 - JOUISSANCE ET GESTION

Dès que l'EPFL 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 société a demandé au vendeur du bien désigné à l'article 1 de la présente convention, en qualité de propriétaire des biens, que ceux-ci soient mis à sa disposition aux termes d'une convention de mise à disposition anticipée, l'EPFL s'engage à respecter les termes de cette convention jusqu'au terme fixé.

ARTICLE 8 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

L'EPFL est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du code général des impôts. Le prix de cession correspond au prix principal toutes taxes comprises composé d'un prix hors taxes et d'une TVA exigible.

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFL.

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, les éventuels frais de conservation du patrimoine (y compris les assurances dommages aux biens à compter du 1^{er} janvier 2014) 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'EPFL,
 - desquels sont minorées des éventuelles recettes (loyers...) perçues par l'EPFL, à compter de la date de la présente convention,
- 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'EPFL, au taux de :
 - 0% s'agissant de biens servant d'assiette à la réalisation de logements sociaux

Le prix de cession est valable 1 an à compter de sa communication par l'EPFL à la société. Au-delà de ce délai, le prix fera l'objet d'une actualisation supplémentaire selon les conditions générales indiquées ci-dessus.

Toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFL seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées par la société sur présentation d'un avis des sommes à payer par l'EPFL.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 8 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 5 de la présente convention, sera effectué comptant au jour de la signature de l'acte notarié.

ARTICLE 10 – PENALITES

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 9 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFL, 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 société.

ARTICLE 11 -TRANSMISSION DE DOCUMENTS ET DONNEES NUMERIQUES

La société s'engage à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFL.

ARTICLE 12 - COMMUNICATION SUR L'INTERVENTION DE L'EPFL

La société s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFL sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFL.

Par ailleurs, l'EPFL pourra apposer, pendant la durée du portage, des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

ARTICLE 13 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée maximum de trois ans. Elle est résiliée de plein droit si la rétrocession des biens désignés à l'article 1 intervient pendant sa durée de validité.

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFL, dont il est dressé un inventaire.

La société sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Etablissement pour les acquisitions effectuées, dans l'année suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 14 - SUIVI DE L'EPFL PAR RAPPORT AU PROJET REALISE

La société doit informer l'EPFL sur les conditions de mise en œuvre, et éventuellement sur les évolutions du projet, jusqu'à sa réalisation finale.

Dans le cadre de la bonne gestion de crédits publics ainsi que de l'évaluation d'une politique publique, L'EPFL doit être en mesure de vérifier les conditions de réalisation des projets qu'il a initiés.

Cette vérification pourra se faire au moment de la cession ou au plus tard dans les cinq ans de la cession.

En cas de non-respect des engagements par la société, l'EPFL pourra être dédommagé de son intervention dans les conditions fixées à l'article 15.

ARTICLE 15 - CONDITIONS DE DEDOMMAGEMENT DE L'EPFL EN CAS DE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS CONVENTIONNELS

15.1. - Modalités de vérification de la conformité du projet réalisé par rapport au projet initial :

Au moment de la cession des biens, l'EPFL adressera un courrier à la société pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFL selon ses critères d'intervention.

Pour ce faire, la société transmettra à l'EPFL toutes pièces utiles (Permis de construire...) permettant à l'EPFL de valider par écrit la conformité du projet réalisé avec le projet exposé en préambule et à l'article 2 de la présente convention.

Deux hypothèses peuvent être envisagées :

Hypothèse 1 : la société est en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession et l'EPFL adresse le courrier précité avant la signature de l'acte de cession.

Hypothèse 2 : la société n'est pas en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession : dans ce cas le contrôle de conformité de l'EPFL peut s'effectuer dans un délai de 5 ans suivant la signature de l'acte de cession.

15.2. - Montant du dédommagement selon les cas de figure :

Projet déclaré non conforme avant la signature de l'acte de cession	Projet déclaré non conforme dans les 5 ans suivant la signature de l'acte de cession
Prix de cession : prix de revient au taux actualisé de 3% et application de frais d'intervention au taux de 5% du montant HT du prix de revient correspondant au dédommagement de la mobilisation de services de l'EPFL Condition de paiement : comptant à la signature de l'acte	Montant du dédommagement : prix de revient actualisé au taux de 3% par an et application de frais d'intervention au taux de 5% du montant HT du prix de revient correspondant au dédommagement de la mobilisation de services de l'EPFL et au temps de suivi plus long. L'EPFL adressera une facture correspondant au différentiel entre ce prix de revient et celui inclus dans l'acte auquel s'ajoute, le cas échéant, les annuités encore dues.

ARTICLE 16– 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 trois exemplaires originaux

L'Etablissement Public Foncier
de Lorraine

La Ville de Metz

Alain TOUBOL

Dominique GROS

La Société ADOMA

Gilles FURNO

Annexe 1 : périmètre opérationnel

Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL

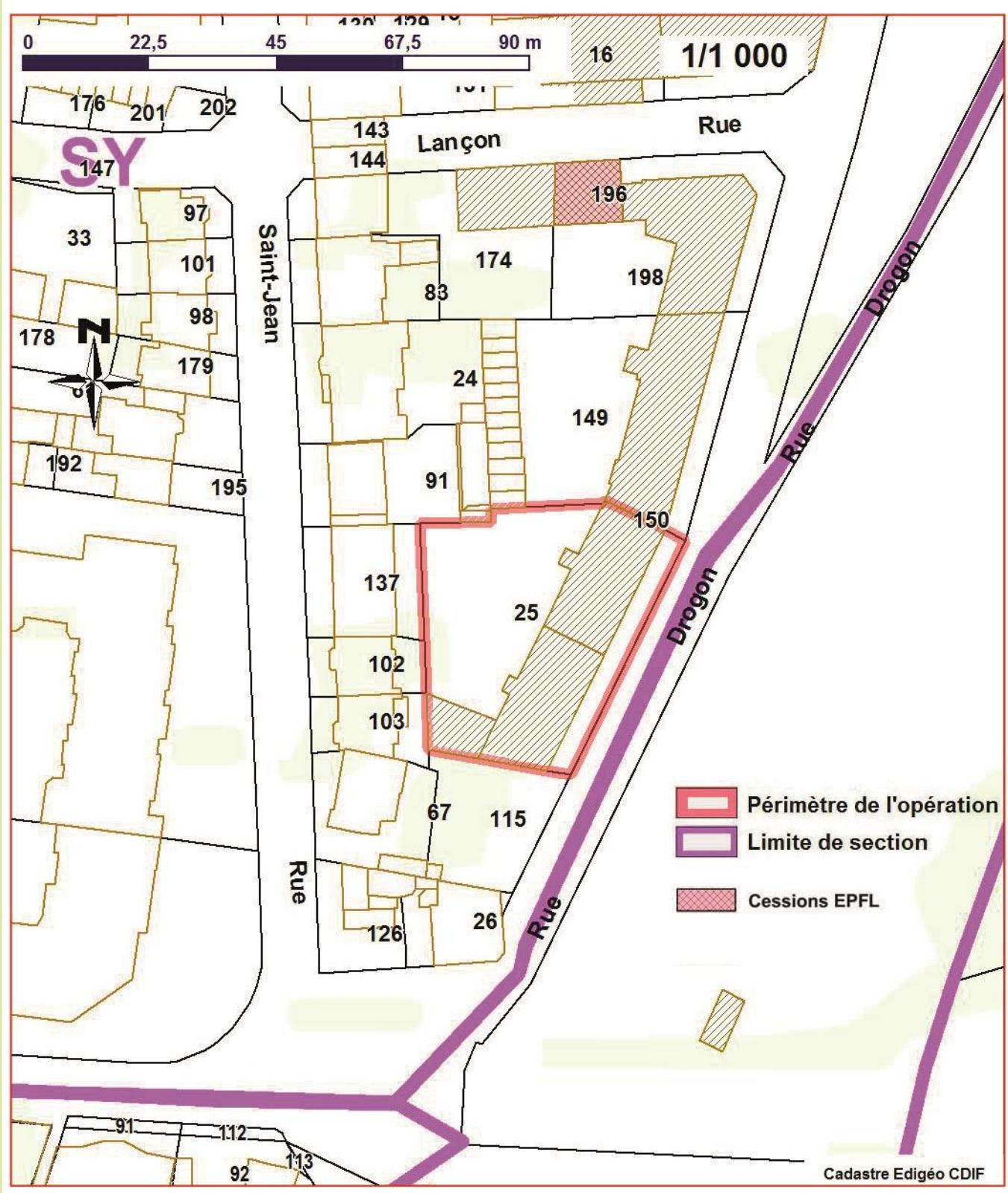
Département de la Moselle/Zone d'emploi de Metz

Communauté d'Agglomération de Metz-Métropole



METZ – Rue Drogon

PLAN PARCELLAIRE



Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL

Par délibération n°11/49 de son conseil d'administration en date du 14 décembre 2011, l'Etablissement Public Foncier de Lorraine a approuvé les nouveaux critères d'éligibilité liés aux projets des collectivités permettant l'intervention de l'EPFL pour, prioritairement :

- contribuer à la production de logements, notamment de logements sociaux et contribution à la résorption de l'habitat indigne,
- contribuer à la réalisation d'équipements publics structurants,
- contribuer au développement économique et à la création d'emplois,
- contribuer à la création de réserves foncières dans le cadre de conventions cadre engagées aux niveaux intercommunal, départemental ou régional.

En matière de logements, les projets des collectivités sont éligibles en fonction de :

- la densité :
 - o en milieu rural (commune de moins de 3 500 habitants en zone non agglomérée), elle doit être supérieure à 15 logements par hectare, sauf en dent creuse,
 - o en milieu urbain (commune de plus de 3 500 habitants en zone agglomérée), elle doit être supérieure à 30 logements par hectare, sauf en dent creuse.
- la mixité sociale par référence à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) :
 - o pour les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales, la part minimale de logements locatifs sociaux est fixée à 25%,
 - o pour les communes qui atteignent le seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales, aucune part minimale n'est exigée sauf pour un projet mené en ZAC ou en lotissement pour lesquels la présence de logements sociaux est requise sans part minimale cependant,
 - o pour les communes qui ne sont pas soumises à l'application de l'article 55, aucune part minimale n'est exigée sauf pour un projet mené en ZAC ou en lotissement pour lesquels la présence de logements sociaux est requise sans part minimale cependant.
- La mixité urbaine et la typologie du bâti :
 - o dans le cas d'un projet mené en ZAC ou en lotissement, la mixité entre logements collectifs, individuels groupés et logements individuels est requise,
 - o dans les autres cas, aucune mixité n'est exigée.

En matière d'équipements publics structurants, seuls sont éligibles :

- les projets métropolitains de rayonnement central (région, département, agglomération) comme les universités, centres hospitaliers régionaux, palais des congrès, zénith, multiplex, palais des congrès ou parc des expositions, etc ...,
- les projets de secteur à vocation intercommunale comme les lycées, collèges, cinéma, médiathèques, centre culturel, salle de sport spécialisée, maison médicale, EHPAD, etc ...

Pour ces équipements, l'intervention de l'EPFL sera appréciée en fonction de :

- la présentation d'un plan de financement validé par les partenaires du projet,
- la présentation d'une étude portant sur les coûts de fonctionnement,
- la qualité architecturale et de la performance de l'équipement sur le plan thermique, acoustique, ...
- l'implantation ou non de l'équipement sur une friche,
- la conservation ou non d'un patrimoine existant dans le cadre d'une étude de reconversion.

En matière de création d'emplois et de zones d'activités, le projet doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). Il est examiné positivement s'il prévoit le recyclage de friches ou s'il s'inscrit dans une thématique spécifique ou une filière intégrée.

Il n'y aura pas d'intervention de l'EPFL en cas de zone de nature similaire ou de disponibilités foncières publiques à proximité.

Concernant les **projets de réserves foncières** sur les territoires tant ruraux qu'urbains, ils doivent :

- relever d'espaces à enjeux identifiés dans les conventions-cadres,
- s'inscrire dans une politique foncière d'ensemble de densification par valorisation des dents creuses,
- être mis en œuvre dans le cadre d'outils existants de maîtrise foncière à moyen et long terme (ZAD par exemple).