

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 septembre 2017

DCM N° 17-09-28-13

Objet : Avenant n° 1 à la convention de maîtrise foncière opérationnelle du 04 février 2016 - Metz Métropole - Ville de Metz et EPFL.

Rapporteur: M. KOENIG

La convention de maîtrise foncière opérationnelle du 4 février 2016 définit les engagements et obligations pris par la Ville de Metz et l'EPFL dans le cadre de l'acquisition de foncier non productif sur l'ensemble immobilier de l'usine SMAE en vue de l'installation de nouvelles entreprises.

La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe) du 7 août 2015 renforce les compétences des communautés de communes et d'agglomération. Elle a prévu notamment le transfert à compter du 1^{er} janvier 2017 de l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE). Le développement économique, à savoir la création, l'aménagement, la gestion (commercialisation, promotion économique, prospection et actes divers) d'une zone d'activités économiques, relève des nouvelles compétences acquises par Metz Métropole en lieu et place des communes. La zone Actipôle-Petite Voëvre fait partie des zones d'activités économiques concernées par le transfert.

Les emprises de foncier de 80 022 m² acquises par l'EPFL sur le site de la SMAE Metz Borny font partie intégrante de cette zone, ce qui conduit Metz Métropole à se substituer à la Ville de Metz pour les engagements et obligations pris dans le cadre de la convention de maîtrise foncière du 4 février 2016. Ce transfert doit faire l'objet d'un avenant.

Dans le cadre de ce projet d'avenant, Metz Métropole s'engage à autoriser la cession à la Ville de Metz d'un tènement foncier d'environ 6000 m² à l'euro symbolique, la Ville de Metz prenant l'engagement d'acquérir cette emprise sur l'EPFL au plus tard le 30 juin 2021. Ce terrain sera destiné à l'aménagement d'une fourrière municipale, équipement public d'intérêt général.

Il est donc proposé de signer cet avenant n° 1 suivant les conditions précitées, les autres dispositions de la convention du 4 février 2016 continuant à obliger les parties dans la mesure où elles ne sont ni modifiées, ni abrogées.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU la convention de maîtrise foncière opérationnelle du 4 février 2016,

VU le projet d'avenant n° 1 ci-joint,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DÉCIDE :

- **D'APPROUVER** le projet d'avenant n° 1 ci-joint à la convention de maîtrise foncière opérationnelle du 4 février 2016 entre la Communauté d'Agglomération Metz-Métropole et la Ville de Metz d'une part et l'EPFL d'autre part ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à finaliser et signer cet avenant et tous documents y afférents.

Vu et présenté pour enrôlement,
Signé :

Le Maire de Metz,
Conseiller Départemental de la Moselle
Dominique GROS

Service à l'origine de la DCM : Cellule Action foncière
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
Référence nomenclature «ACTES» : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Séance ouverte à 15h00 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 : 33 Absents : 22 Dont excusés : 13

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

ACTION FONCIERE

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION FONCIERE DU 04 FEVRIER 2016

METZ Actipôle Rue des Potiers d'Etain – Restructuration de foncier industriel - F

F09FC70D021

ENTRE

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 « la Communauté d'agglomération »

ET

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 »,

D'UNE PART,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B17/ du Bureau de l'Etablissement en date du 5 juillet 2017, approuvée le par le Préfet de la Région Grand-Est, dénommé ci-après « l'EPFL »,

D'AUTRE PART,

VISA

Vu la convention-cadre intervenue avec l'EPFL le 27 février 2008,

Vu la convention de maîtrise foncière opérationnelle n° F09FC70D021 signée le 04 février 2016,

Vu la délibération du conseil de communauté de Metz-Métropole en date du 12 décembre 2016, portant sur le renforcement de l'intégration communautaire, relatif à la gestion des compétences transférées au 1^{er} janvier 2017 à la Communauté d'Agglomération par la loi NOTRe,

PREAMBULE

La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (Loi NOTRe) du 7 août 2015 a prévu un certain nombre de transferts ou d'évolutions de compétences des communautés dès le 1^{er} janvier 2017. Le développement économique, à savoir la création, l'aménagement, la gestion (commercialisation, promotion économique, prospection et actes divers) d'une zone d'activité économique (ZAE), font partie des nouvelles compétences acquises par Metz Métropole en lieu et place des communes. 27 zones d'activité économique sont concernées par le transfert de compétence à la communauté d'agglomération dont notamment l'Actipôle Petite Voëvre de 169,86 ha.

Les emprises de foncier non productif d'environ 80 000m² acquises par l'EPFL sur le site de la SMAE Metz Borny font partie intégrante de l'Actipôle Petite Voëvre, ce qui conduit Metz Métropole à se substituer à la ville de Metz dans le cadre des engagements pris dans la convention de maîtrise foncière opérationnelle n° F09FC70D021. Ce transfert doit faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE n°1 – Transfert à Metz-Métropole des engagements pris par la ville de Metz

Tous les engagements pris par la ville de Metz sont transférés à Metz-Métropole.

ARTICLE n°2 – Modification de l'article 2 « projet de la commune » de la convention

L'article n°2 est désormais rédigé comme suit :

« Article 2 - Projet des collectivités

La société Mécanique Automobile de l'Est (SMAE) est propriétaire d'un vaste ensemble immobilier à usage industriel sur la Commune de Metz. Soucieuse de disposer de foncier mobilisable à court ou moyen terme, pour l'installation de nouvelles entreprises sur la zone de l'Actipôle de Metz-Borny, la ville de Metz s'est rapprochée de la SMAE afin d'acquérir du foncier non productif sur l'emprise de l'actuelle usine SMAE.

L'objectif est de donner un nouvel usage à ce foncier et de densifier la zone d'activités, dans le cadre d'un projet d'initiative publique.

La Commune avait pour projet d'aménager un périmètre d'environ 80 000 m² pour y accueillir des activités économiques dans le cadre de la densification d'emprises de foncier non productif appartenant à la SMAE, et contigu à l'usine de Metz Borny.

Metz Métropole s'étant vu transférer, au 1^{er} janvier 2017, la compétence « Zones d'Activités Economiques » à l'échelle communautaire, et l'Actipôle Petite Voëvre intégrant les emprises concernées par le projet de densification cité ci-dessus, Metz-Métropole se substitue à la ville dans le cadre de ce projet.

La ville de Metz conserve néanmoins un tènement foncier d'environ 6 000 m² pour y réaliser une fourrière municipale, équipement public d'intérêt général.

Les collectivités s'engagent à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet décrit ci-dessus.

Le projet ainsi défini respecte les critères d'intervention de l'EPFL arrêtés par son conseil d'administration dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention. Par la signature de la présente convention, les collectivités reconnaissent avoir eu connaissance des critères d'intervention de l'EPFL figurant en annexe 2. »

ARTICLE n°3 – Modification de l'article 5.2 « Engagements des collectivités » de la convention

L'article n° 5.2 de la convention est désormais rédigé comme suit :

« 5.2- Engagements des collectivités

Article 5.2.1 – Engagement de Metz-Métropole

Metz-Métropole s'engage :

- à intégrer le périmètre provisoire comme périmètre définitif dans la convention-cadre,
- à acquérir sur l'EPFL, les biens désignés à l'article 3 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,
- à autoriser la cession d'un tènement foncier d'environ 6 000 m² à la ville de Metz à l'euro symbolique
- à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.

La phase opérationnelle ouverte au titre de la présente convention doit, parallèlement à l'action foncière menée par l'EPFL, permettre à la Communauté d'agglomération de définir son projet d'aménagement (engagement des études préalables pour préciser, le cas échéant, son périmètre opérationnel, les différents scénarii de projets ou de programmes possibles, évaluation de leurs conditions essentielles de faisabilité, engagement des procédures de modification des documents de planification et/ou d'urbanisme) et de préparer concrètement sa mise en œuvre (engagement des études pré-opérationnelles et définition des conditions et des modes de réalisation de l'aménagement).

Du fait des dispositions prévues aux articles 1, 3, 6 et 8 de la présente convention, la Communauté d'agglomération considère qu'elle est régulièrement et précisément informée du montant des acquisitions qu'elle aura 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.

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans. Si la phase de définition du projet par la Communauté d'agglomération telle que décrite plus haut n'est pas terminée et/ou si l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation de l'opération n'est pas maîtrisé, la convention opérationnelle peut être prolongée de cinq années supplémentaires par voie d'avenant, sur sollicitation de la Communauté d'agglomération et après réunion du comité de pilotage prévu à l'article 8.1 ci-après.

Dans cette hypothèse, la Communauté d'agglomération s'engage à racheter les biens, au plus tard le 30 juin 2026.

La cession à la Communauté d'agglomération 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 Communauté d'agglomération, 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 5.2.2 – Engagement de la ville de Metz

La ville de Metz s'engage

- à réaliser une fourrière municipale, équipement public d'intérêt général sur un tènement foncier d'environ 6 000 m²,
- à acquérir sur l'EPFL, un tènement foncier d'environ 6 000 m² à prendre sur les biens désignés à l'article 3 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,
- à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.

ARTICLE n° 4 – Modification de l'article 6.1 « Détermination du prix de cession »

L'article n° 6 de la convention du 4 février 2016 est désormais rédigé comme suit :

« 6.1- Détermination du prix de cession

L'EPFL est assujéti 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.

6.1.1 – Cession à la ville de Metz

Le prix de cession des biens à la ville de Metz pour le projet décrit à l'article 5.2.2. sera égal à 1 €.

6.1.2 - Cession à Metz-Métropole

Le prix de cession des biens à Metz-Métropole sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFL qui figurent en annexe 3 à la présente convention.

Le prix de revient actualisé est calculé sur la base des éléments suivants :

○ prix d'achat des immeubles :

- auquel 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) 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,

- duquel sont déduites les éventuelles recettes (loyers...) perçues par l'EPFL, à compter du 1er janvier de l'année de signature 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% pour les biens servant d'assiette à la réalisation de logements sociaux
 - 1% par an pour toute autre bien ou intervention s'inscrivant dans la convention cadre

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

Pour les projets de nature privée, la formule retenue est la cession à un prix tenant compte de la valeur du marché sans que celui-ci puisse être inférieur au prix de revient actualisé. Le choix d'une formule de cession au prix de revient actualisé pourra être retenu après accord des parties : il s'appuiera en particulier sur les caractéristiques du projet en termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique de l'agglomération.

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

L'EPFL pourra toutefois déroger à cette disposition, notamment si la signature de l'acte objet du prix de cession n'a pas pu aboutir pour des raisons indépendantes de la volonté des parties, sur la base d'une décision dûment motivée.

Toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFL tel qu'il sera soumis à la Communauté d'Agglomération pour délibération, seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées par la collectivité, ou tout autre acquéreur, sur présentation par l'EPFL d'un avis des sommes à payer. Ces remboursements seront soumis à TVA.

ARTICLE n° 5 - Clause conservatoire

Les autres dispositions de la convention signée en date des 26 octobre 2015, 3 décembre 2015 et 4 février 2016 n'étant ni modifiées ni abrogées, continuent à obliger les parties.

Fait à Pont-à-Mousson

En trois exemplaires originaux

L'Etablissement Public Foncier
de Lorraine

La Communauté d'agglomération
de Metz-Métropole

La Commune
de Metz

Alain TOUBOL

Jean-Luc BOHL

Dominique GROS

Le

Le

Le