

CONVENTION CADRE

METZ AGGLOMERATION – Stratégie Foncière

N° FC 7 D 01 – EC 7 D 01

ENTRE

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, représentée par Monsieur Jean-Marie RAUSCH, Président, habilité par une délibération du Conseil de Communauté en date du 11 février 2008,

Dénommée ci-après "CA2M",

D'UNE PART

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Pascal GAUTHIER, Directeur Général, habilité par une délibération N° 07/45 du Conseil d'Administration en date du 12 décembre 2007, approuvée le 20 décembre 2007 par le Préfet de la Région Lorraine,

Dénommé ci-après "l'EPF Lorraine",

D'AUTRE PART

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

ARTICLE 2 – LES PERIMETRES A ENJEUX ET LES PERIMETRES D'INTERVENTION

- 2.1- L'étude de définition des périmètres à enjeux
- 2.2- Le règlement de l'étude de définition des périmètres à enjeux
- 2.3- Les périmètres d'intervention

ARTICLE 3 – LES ENGAGEMENTS ET MODES D'INTERVENTION DES PARTIES

- 3.1- L'étape d'anticipation foncière
- 3.2- L'étape de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE REALISATION DES ETUDES

ARTICLE 5 – LES MODALITES D'INTERVENTIONS OPERATIONNELLES

- 5.1- Le rôle des partenaires
- 5.2- Le périmètre et les conditions d'intervention
- 5.3- Les modalités d'acquisitions foncières
- 5.4- Les durées de la période d'acquisition et du portage
- 5.5- Les conditions de gestion foncière des biens acquis
- 5.6- Les conditions juridiques de la revente
- 5.7- La détermination du prix de cession
- 5.8- L'intervention d'un tiers

ARTICLE 6 – LES MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION CADRE

ARTICLE 7 – RESILIATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 8 – CONTENTIEUX

ANNEXE 1 – DEFINITIONS

ANNEXE 2 – CARTOGRAPHIE DES SITES PORTEURS D'ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

PREAMBULE

Une politique ambitieuse en matière de développement territorial, et notamment en matière d'habitat social, passe par une stratégie de maîtrise foncière qui doit se construire dans une logique constante et globale et non seulement par des politiques d'acquisitions d'opportunité.

Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et l'EPF Lorraine conviennent de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière globale sur les périmètres à enjeux du territoire de l'intercommunalité.

Il s'agit de préserver les secteurs de futur développement de projets d'initiative publique et de préparer leur réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux des collectivités locales en matière d'aménagement, de développement économique, de développement durable et de faciliter la réalisation d'opérations d'habitat social.

Le partenariat s'appuie sur le résultat d'études qui seront engagées, après la signature de la présente convention cadre, sur la totalité du territoire intercommunal visant à identifier des territoires à enjeux.

Sur les territoires à enjeux recensés de la communauté de communes, les objectifs recherchés viseront à :

- impulser une politique foncière proactive, permettant notamment la reconstitution de réserves foncières, sans mobiliser à court terme les moyens financiers des collectivités ;
- maîtriser l'urbanisation et l'organisation d'un site en acquérant les accès et les parcelles stratégiques ;
- garantir un aménagement d'ensemble cohérent et faire évoluer certains projets privés vers les objectifs urbains affichés par la puissance publique ;
- contenir les prix fonciers pour éviter une surenchère préjudiciable aux projets ou pour placer la collectivité en position favorable face à des constructeurs privés dans son exigence de produits de qualité intégrant le développement durable ;
- contribuer à la construction rapide de logements sociaux ;

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention cadre vise à :

- définir les engagements et obligations que prennent la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et l'Etablissement Public Foncier de Lorraine en vue de la mise en œuvre d'un programme pluriannuel de maîtrise foncière.
- préciser les modalités d'interventions de l'EPF Lorraine.
- définir les périmètres à enjeux sur le territoire de la collectivité.

Quatre types de missions pourront ainsi être développés à la demande de la CA2M :

- Dans le cadre de la présente convention
 1. La réalisation d'études permettant d'identifier les périmètres à enjeux, dans l'hypothèse où ceux-ci ne seraient pas encore recensés.
 2. L'anticipation foncière sur l'ensemble des périmètres à enjeux identifiés.
- Dans le cadre de conventions opérationnelles
 3. La veille active pendant la démarche de définition d'un projet (notamment du périmètre opérationnel) et de ses conditions de mise en œuvre.
 4. La maîtrise foncière totale des périmètres d'initiative publique et sur lesquels un projet aura été arrêté.

ARTICLE 2 – LES PERIMETRES A ENJEUX ET LES PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1- L'étude de définition des périmètres à enjeux

L'EPF Lorraine engagera, si nécessaire, dans le cadre de la présente convention cadre et aux côtés de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et des communes, une étude cofinancée (50/50) permettant de définir les périmètres à enjeux du territoire, ayant vocation à se développer à moyen long terme, mais aussi, les secteurs (même de taille modeste comme un immeuble ou une parcelle) devant sur le court ou moyen terme être maîtrisés.

Une distinction sera faite entre les « *périmètres d'intérêt communautaire* » et les « *périmètres d'intérêt communal* ».

S'agissant des « périmètres d'intérêt communal », la CA2M fera son affaire d'obtenir de la part des communes concernées des délibérations de leurs conseils municipaux respectifs donnant leur accord sur l'inscription des périmètres et précisant leurs engagements.

Les territoires à enjeux identifiés seront annexés à la présente convention cadre (annexe 2).

Toute inscription d'un nouveau périmètre à l'annexe mentionnée ci-dessus se fera par voie d'avenant à la présente convention.

2.2- Le règlement de l'étude de définition des périmètres à enjeux

L'EPF Lorraine assurera le règlement de l'ensemble des dépenses liées à cette étude.

Le versement de la participation de la collectivité, soit 50 %, s'effectuera sur la base d'un appel de fonds de l'EPF Lorraine accompagné d'un état récapitulatif des dépenses signé par le Directeur et visé par l'Agence Comptable de l'EPF Lorraine.

La collectivité se libérera de toute somme due en la faisant porter au crédit du compte de dépôt de fonds, ouvert à la Trésorerie Générale de Nancy, sous le n° 10071 54000 00001002398 08, au nom de l'Agent Comptable de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine.

2.3- Les périmètres d'intervention

Dans le cadre de cette convention cadre, l'EPF Lorraine sera habilité à intervenir sur tout espace identifié comme périmètre à enjeux.

ARTICLE 3 – LES ENGAGEMENTS ET MODES D'INTERVENTION DES PARTIES

La démarche globale proposée dans le cadre de ce partenariat doit permettre de mener les actions de maîtrise foncière jusqu'à la réalisation des projets concernés en sécurisant sur le plan juridique les acquisitions réalisées.

3.1- L'étape d'anticipation foncière

A ce stade, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole n'a pas encore défini ses futurs aménagements.

Toutefois, une mission de veille foncière sur les périmètres à enjeux identifiés est utile pour s'assurer de la maîtrise de parcelles ou immeubles pouvant présenter un intérêt stratégique, soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions de projets d'aménagement en cours de définition, soit du point de vue de leur prix pour la réalisation des projets futurs.

L'EPF Lorraine agira essentiellement par acquisition amiable.

En attendant que des projets précis arrivent à maturation, la présente convention cadre permet d'assurer cette mission de veille foncière.

Pendant cette phase d'anticipation foncière et après une évaluation menée conjointement entre la CA2M et l'EPF Lorraine, des outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (ZAD, etc...) pourront être mis en place sur ces périmètres.

Cette phase, d'une durée de 5 ans, doit permettre à la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole de définir ses projets ou de modifier ses documents de planification et/ou d'urbanisme. A échéance, si aucune évolution n'est intervenue, c'est-à-dire si les réflexions sur l'aménagement des périmètres d'intervention n'ont pas été engagées ou si elles n'ont pas sensiblement progressé, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole s'engage à racheter les terrains acquis.

Si des conventions opérationnelles se mettent en place sur les périmètres d'intervention identifiés, la durée de portage foncier sera portée au maximum à 15 ans après acquisition dans le cadre de la présente convention cadre.

Les interventions de l'EPF Lorraine se feront en accord avec la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et la commune concernée.

3.2- L'étape de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle

3.2.1- L'étape de veille active

Lorsque la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole prépare concrètement un projet d'aménagement, elle engage des études préalables pour préciser le périmètre opérationnel de son opération, les différents scénarii de projets ou de programmes possibles et évaluer leurs conditions essentielles de faisabilité.

Pendant cette phase préparatoire, il est nécessaire de poursuivre la veille foncière de façon plus active qu'en phase précédente sur ce périmètre opérationnel plus restreint, en recherchant notamment des opportunités d'acquisition amiable, et en préemptant de façon systématique.

L'EPF Lorraine proposera, à ce stade, à la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et à la commune concernée une convention opérationnelle de « veille active et de maîtrise foncière » et un accompagnement éventuel des démarches d'études précitées.

La durée de la convention correspondra à la durée de la phase des études préalables (5 ans maximum) et à l'engagement effectif de la phase opérationnelle (5 ans maximum). En conséquence, le portage des biens acquis s'effectuera dans une limite en règle générale de 10 ans.

Cette convention précisera les outils de protection et de veille à mettre en place sur le périmètre correspondant et les objectifs à atteindre pour engager la phase de réalisation. Ces objectifs comprendront, à minima, l'approbation du projet, de son programme prévisionnel et de ses conditions essentielles de mise en œuvre par délibération de la collectivité compétente.

3.2.2- L'étape de maîtrise foncière opérationnelle

Cette phase de réalisation se traduira concrètement par la mise en œuvre de l'ensemble des outils d'acquisition, à savoir : négociation amiable, préemption et expropriation avec déclaration d'utilité publique si nécessaire et si possible.

L'EPF Lorraine pourra accompagner la collectivité compétente dans la définition de la procédure juridique et financière opérationnelle de réalisation (ZAC, lotissement, PAE ...). Il pourra également proposer d'assurer les démarches de cession foncière aux opérateurs que la collectivité aura choisis (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs, investisseurs...), après consultation éventuelle sur la base d'un cahier des charges établi en accord avec elle.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE REALISATION DES ETUDES

Dans le cadre des missions de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle, l'EPF Lorraine pourra participer financièrement aux études de pré projet (diagnostic, vocation, aménagement urbain). Les modalités seront développées dans les conventions de veille foncière qui interviendront avec la collectivité concernée.

L'EPF Lorraine répercutera le montant de ces prestations sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

L'EPF Lorraine sera maître d'ouvrage de ces études.

ARTICLE 5 - LES MODALITES D'INTERVENTIONS OPERATIONNELLES

5.1- Le rôle des partenaires

Pour la mise en œuvre des conventions opérationnelles, les partenaires ont les rôles respectifs suivants :

5.1.1- *La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole sur les périmètres d'intérêt communautaire*

La CA2M aura notamment en charge :

- La mission de veille foncière sur son ressort territorial en lien avec les communes concernées,
- La définition et la validation des pré-projets en phase d'anticipation foncière,
- La définition du projet en phase de veille active,
- La réalisation du projet en phase de maîtrise foncière opérationnelle.

Dans les périmètres d'intérêt communautaire, les interventions de l'EPF Lorraine se feront après information des communes concernées.

5.1.2.- Les Communes sur les périmètres d'intérêt communal

Les Communes auront notamment en charge :

- La mission de veille foncière sur son ressort territorial en lien avec l'intercommunalité,
- La définition et la validation des pré-projets en phase d'anticipation foncière,
- La définition du projet en phase de veille active,
- La réalisation du projet en phase de maîtrise foncière opérationnelle.

Dans les périmètres d'intérêt communal (par référence à l'article 2.1), les interventions de l'EPF Lorraine se feront après information de l'intercommunalité.

5.1.3- L'EPF Lorraine

L'EPF Lorraine aura en charge :

- la maîtrise d'ouvrage des études préalables, le cas échéant, l'élaboration des cahiers des charges et consultation des équipes ;
- les acquisitions foncières soit à l'amiable, soit par préemption, en phase d'anticipation et de veille active ;
- la maîtrise totale des sites soit à l'amiable, soit par préemption, soit par expropriation ;
- la conduite d'études et de diagnostics techniques (pollution, amiante, bâtiment, géotechnique...) le cas échéant,
- la réalisation et le suivi des travaux des prestataires si nécessaire.

5.2- Le périmètre et les conditions d'interventions

Les missions d'anticipation foncière assurées par l'EPF Lorraine concernent l'ensemble des espaces identifiés comme étant à enjeux, selon les modalités précisées dans l'article 3.

Les missions de veille foncière active assurées par l'EPF Lorraine, qui feront l'objet de conventions opérationnelles, concerneront les périmètres selon les modalités précisées à l'article 3.

5.3- Les modalités d'acquisitions foncières

L'EPF Lorraine procédera, selon les cas, soit par négociation amiable, soit par exercice du droit de préemption urbain délégué, ponctuellement ou globalement sur un secteur défini par la collectivité compétente, soit par expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF Lorraine sera réalisé au prix agréé par France Domaine, au prix fixé par le juge le cas échéant, ou exceptionnellement, au prix du dernier enchérisseur.

5.3.1- La négociation à l'amiable

L'EPF Lorraine informera de façon trimestrielle la collectivité compétente de la signature de tous actes ou promesses de vente.

5.3.2- La délégation ponctuelle du droit de préemption urbain (DPU) à l'EPF Lorraine

Le maire ou le président de la collectivité compétente déléguera à l'EPF Lorraine l'exercice du DPU (voir dans certains cas le DPU renforcé), conformément aux dispositions des articles L.213.3 et L.300.1 du Code de l'urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations qui lui ont été consenties conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code général des collectivités territoriales.

5.3.3- Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP)

Si la collectivité compétente décide d'utiliser la procédure de déclaration d'utilité publique, le bénéficiaire de la DUP devra être l'EPF Lorraine.

A partir des éléments techniques et financiers (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...), il sera établi le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique définie en application de l'article R11.3 du Code de l'Expropriation et si nécessaire, le dossier d'enquête parcellaire.

Ils seront soumis pour accord à la collectivité compétente.

5.4- Les durées de la période d'acquisition et du portage

5.4.1- La période d'acquisition

En règle générale, l'EPF Lorraine procédera aux acquisitions pendant la durée de la présente convention à partir de la date à laquelle elle est exécutoire. Au-delà de cette période, l'EPF Lorraine ne procédera à aucune acquisition au titre de la présente convention. Il poursuivra ses autres engagements (portage, jouissance, entretien...) relevant des conventions opérationnelles de veille active et de maîtrise foncière déjà passées.

5.4.2- Le portage

La période de portage des biens acquis par l'EPF Lorraine s'achève au terme de la convention selon les conditions telles que définies dans les articles 3.1 "*L'étape d'anticipation foncière*" et 3.2 "*L'étape de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle*" **quelle que soit la date de leur acquisition.**

Ainsi, la durée maximum de portage d'un terrain acheté au début d'une mission d'anticipation foncière (article 3.1) et vendu à la fin de la réalisation de l'opération peut atteindre **15 ans**.

Pour les terrains acquis en phase d'anticipation foncière et dont les sites ne feront pas l'objet de projet d'initiative publique dans un délai de 5 ans après la date d'acquisition, la

Communauté d'Agglomération de Metz Métropole s'engage soit à les racheter directement à l'EPF Lorraine, soit à les faire acquérir par un tiers, au plus tard l'année suivante.

S'agissant des terrains acquis en phase de veille active et/ou de maîtrise foncière opérationnelle (article 3.2), la durée maximum de portage est de **10 ans** à compter de la signature de la convention ad hoc.

5.5- Les conditions de gestion foncière des biens acquis

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 CA2M 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.

5.6- Les conditions juridiques de la revente

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole s'engage à racheter ou à faire racheter par un tiers de son choix les biens acquis par l'EPF Lorraine sous réserve des dispositions légales et réglementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption ou par expropriation.

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole prend l'engagement d'acquérir sur l'EPF Lorraine les biens acquis, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions de la présente convention, sous réserve du parfait achèvement des procédures d'acquisition et dans la limite du délai de portage précédemment indiqué à l'article 5.4.

La cession aura lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur.

5.7- La 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 agricole, l'impôt foncier, 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 engagés de 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 intervention s'inscrivant dans la convention cadre.

- 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.

5.8- L'intervention d'un tiers

Pour l'accomplissement de sa mission d'anticipation foncière (visée en 2. à l'article 1), l'EPF Lorraine pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, etc.

ARTICLE 6 – LES MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION CADRE

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention cadre, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectuera à travers un comité de pilotage associant la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et l'EPF Lorraine, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Il se réunira à l'initiative de la CA2M ou de l'EPF Lorraine, une fois par an ou en fonction des besoins, pour faire un point de situation et proposer, le cas échéant, des évolutions souhaitables de la convention cadre.

Le comité de pilotage sera présidé par la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole.

ARTICLE 7 - RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre 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'EPF Lorraine, dont il est dressé un inventaire.

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Etablissement pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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 deux exemplaires originaux

L'Etablissement Public
Foncier de Lorraine

La Communauté d'Agglomération
de Metz Métropole

Pascal GAUTHIER

Jean-Marie RAUSCH

ANNEXE 1

Définitions

Trois catégories de sites sont identifiées en fonction de la "maturité" des études préalables et de la capacité à mobiliser le foncier dans le temps :

1- Les sites à enjeux mobilisables à moyen et long terme dénommés "secteurs d'anticipation foncière"

Ce sont des périmètres potentiels de réalisation de programmes d'aménagements futurs nécessitant des compléments d'étude pour en préciser le schéma général d'organisation, préalablement à une définition plus précise de sites qui feront l'objet de démarche d'initiative publique. Ces périmètres doivent faire l'objet d'un contrôle foncier public au fur et à mesure des mutations afin de préserver la possibilité d'y réaliser les objectifs de la collectivité.

C'est-à-dire les sites destinés à l'urbanisation future, les friches à rénover, les secteurs urbains à densifier ou à réorganiser.

2- Les sites de réalisation de projets d'ensemble d'initiative publique susceptibles d'engagement pré opérationnel à court terme dénommés "secteurs de veille active"

Il s'agit de secteurs pressentis par les collectivités pour faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble à court ou moyen terme, après la réalisation des études de définition et de conditions de mise en œuvre des projets et maîtrise foncière totale ou partielle du site.

3- Les opportunités foncières

Il s'agit d'immeubles ou de parcelles plus ou moins isolés dans le tissu urbain existant, mais dont les caractéristiques physiques, l'emplacement, et le potentiel d'utilisation par rapport aux objectifs de l'agglomération permettent de compléter les grands programmes d'ensemble. Ils peuvent faire l'objet d'acquisition au cas par cas.

ANNEXE 2

Cartographie des sites porteurs d'enjeux de développement



SITES A ENJEUX SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE METZ

0 500 1 000 2 000
Mètres



Légende

 Sites à enjeux

 Limite communale

